

THÈSE DE
PARIS.

1888

N^o. 109.

FACULTÉ DE DROIT DE PARIS

**DES OBLIGATIONS
DU LOCATAIRE D'IMMEUBLES BATIS**

PRINCIPALEMENT EN CAS D'INCENDIE

EN

DROIT ROMAIN ET EN DROIT FRANÇAIS

THÈSE POUR LE DOCTORAT

PAR

MAURICE PARENTY

Avocat

Lauréat de la faculté libre de Lille

PARIS

LIBRAIRIE NOUVELLE DE DROIT ET DE JURISPRUDENCE

ARTHUR ROUSSEAU, ÉDITEUR

14, RUE SOUFFLOT, ET RUE TOULLIER, 13

1888

THÈSE
POUR LE DOCTORAT



Digitized by the Internet Archive
in 2026

FACULTÉ DE DROIT DE PARIS

DES OBLIGATIONS
DU LOCATAIRE D'IMMEUBLES BATIS
PRINCIPALEMENT EN CAS D'INCENDIE
EN
DROIT ROMAIN ET EN DROIT FRANÇAIS

THÈSE POUR LE DOCTORAT

L'acte public sur les matières ci-après sera soutenu le samedi
23 Juin 1888, à 2 heures 1/2.

PAR

MAURICE PARENTY

Avocat

Lauréat de la faculté libre de Lille

Président : M. BOISTEL.

Suffragants : { MM. DUVERGER.
GARSONNET. } *Professeurs.*
CHAVEGRIN, Agrégé.

PARIS

LIBRAIRIE NOUVELLE DE DROIT ET DE JURISPRUDENCE
ARTHUR ROUSSEAU, ÉDITEUR

14, RUE SOUFFLOT, ET RUE TOULLIER, 13

1888

La Faculté n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les thèses; ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.

DES OBLIGATIONS DU LOCATAIRE D'IMMEUBLES BATIS

PRINCIPALEMENT AU CAS D'INCENDIE.

DROIT ROMAIN

INTRODUCTION

Le louage est un contrat consensuel par lequel une personne s'oblige à payer un prix appelé merces à une autre personne qui s'engage en retour à exécuter pour la première un fait, ou à lui procurer l'usage et la jouissance d'une chose.

Le contrat de louage était très fréquent à Rome; il devenait la source d'une foule de spéculations que Juvénal flagelle dans sa troisième satire sur les embarras de Rome :

« vivant Artorius istic

« Et Catulus : maneant qui nigra ni candida vertunt,

« Queis facile est ædem conducere, flumina, portus,

« Siccandam eluvium, portandum ad busta cadaver,

« Et præbere caput domina venale sub hasta.

Il se partage en deux branches bien distinctes : le louage d'industrie et le louage de choses. Le louage d'industrie

comprend lui-même le louage d'ouvrage qui a pour objet l'exécution d'un travail déterminé, et le louage de services dans lequel une personne se met à la disposition d'autrui pour exécuter ce qui lui sera commandé. Quant au louage de choses, il se subdivise à son tour en bail à ferme, dont l'objet consiste dans la jouissance d'un fonds de terre ou d'une exploitation agricole ; et en bail à loyer dont l'objet sera, soit un immeuble bâti indépendant de toute exploitation, soit un meuble ou un animal.

Nous laissons de côté cette seconde application du bail à loyer pour ne nous occuper que du louage de maisons.

Cette variété du contrat de louage fut presque inconnue des anciens Romains. A l'origine on rencontrait bien des clients pauvres que leurs patrons logeaient gratuitement, mais peu ou point de locataires. Chaque citoyen voulait avoir son foyer à cette époque, où, d'après Vitruve, la simplicité romaine se contentait d'habitations à un seul étage. Ajoutons qu'au désir naturel de la propriété, qui existe en tout homme, s'ajoutaient des considérations religieuses de grande importance. Chaque famille était sous la protection de divinités particulières, objets du culte le plus profond et le plus fidèle ; chacune avait ses dieux lares, dieux jaloux et ennemis les uns des autres qu'on ne pouvait songer à réunir sous un même toit¹.

Plus tard les traditions religieuses s'affaiblissent, en même temps que la population de Rome s'augmente. Les immenses fortunes que leurs conquêtes ont procurées aux

¹ Fustel de Coulanges. Etude sur la cité Romaine.

Romains, ne leur permettent plus de se contenter des demeures rustiques qui abritaient leurs ancêtres. Le marbre remplace la brique ; partout s'élèvent des palais somptueux qui comprennent tout un système d'édifices. C'est d'abord la domus maison privée du maître, puis à côté une insula, sorte de dépendance, divisée en plusieurs appartements ou cœnacula. Ces logements furent d'abord destinés aux clients ; mais quand les liens de la clientèle se furent relâchés, les propriétaires, séduits d'ailleurs par l'appât du gain, commencèrent à les louer moyennant une redevance. Cicéron possédait une insula comprenant des boutiques qui lui rapportait jusqu'à 800,000 sesterces par année. Les insulæ romaines ne le cédaient pas à nos grandes maisons d'aujourd'hui ; comme celles-ci elles étaient dotées d'un concierge : un esclave appelé insularius était préposé à leur garde.

Sous l'Empire, des entrepreneurs spéculent sur l'accroissement constant de la population. Ils construisent de vastes cités, où s'entassent jusque sous les toits les artisans et les citoyens pauvres¹. C'est alors aussi qu'apparaît un genre d'industrie, qu'on aurait tort de considérer comme d'invention moderne. Des individus louaient une insula tout entière, et se créaient des revenus appréciables, en sous-louant les différents appartements pour un prix dont le total était de beaucoup supérieur à leur propre loyer. Ce locataire principal est désigné par Ulpien sous le nom de cœnacularius exercens.

¹ Juvénal. Satir III.

C'est ainsi que le bail de maisons, qui n'existait pour ainsi dire pas dans les premiers temps, devint une des manifestations les plus fréquentes du contrat de louage. Les règles de cette location furent d'abord telles que les parties les posaient dans leurs conventions ; puis il arriva comme toujours que les mêmes clauses se retrouvèrent dans toutes les stipulations. On finit par les y sous-entendre, et les jurisconsultes enfin s'emparant de ces coutumes leur firent acquérir force de loi.

Nous ne voulons point étudier ici l'ensemble de la législation Romaine sur la matière ; nous nous bornerons à rechercher quelles sont les obligations du locataire d'immeubles bâtis, et pour ce faire nous diviserons notre travail en deux parties. Dans l'une nous verrons quelles obligations lui incombent en dehors de toute perte ou détérioration subie par l'immeuble loué. Dans l'autre, au contraire, nous nous placerons en face d'un dommage causé à cet immeuble, et nous nous demanderons dans quelle mesure la responsabilité du locataire se trouve engagée par cet événement.

PREMIÈRE PARTIE

Obligations du locataire en dehors de toute perte ou détérioration de l'immeuble.

CHAPITRE PREMIER

OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le locataire doit : 1° payer la *merces* convenue, 2° apporter à sa jouissance les soins d'un bon père de famille, 3° enfin restituer la chose louée au bailleur à l'expiration du bail.

Section I^{re}. — Paiement du prix.

Le prix est un élément essentiel du contrat de louage. Si la chose était remise gratuitement au preneur, on se trouverait en face d'un commodat ou d'un contrat innommé suivant les circonstances de l'espèce.

Le prix doit être sérieux ; avec un prix dérisoire l'acte passé serait une véritable donation déguisée sous les apparences d'un contrat à titre onéreux (L. 46, D. XIX, 2).

Il doit encore être certain, c'est-à-dire déterminé par la convention elle-même, ou tout au moins susceptible de l'être ultérieurement sans aucune intervention des parties contractantes.

Il doit enfin dans le louage comme dans la vente consister en argent (Inst. l. III, t. 24, § 2).

La *merces* est fournie par le preneur au terme convenu ; à défaut de convention et d'usages locaux contraires, elle n'est due qu'après la jouissance. Il semblerait résulter d'un texte d'Ulpien que les Romains avaient l'habitude de payer par semestre le loyer des maisons (L. I, § 4, D. XLIII, 32)¹.

Le locataire est tenu de payer le prix, encore qu'il n'ait tiré aucune jouissance de la maison, quand le bailleur l'a mis en demeure de l'occuper et d'en user comme il était convenu. De même, si le bail était fait pour une certaine période, il ne pourrait, par un abandon anticipé et sans juste cause, se libérer du paiement des termes qui restent à courir (L. 24, § 2, D, XIX, 2). Mais le bailleur venant à trouver un autre locataire, devra restituer à celui qui a indûment abandonné la maison, tout ce qu'il a perçu au delà du préjudice subit. Il est juste que le propriétaire n'éprouve aucune perte ; seulement il ne lui est pas davantage permis de s'enrichir d'un gain illicite.

¹ Maynx 3^e Edition, p. 217

Quand le preneur est *in mora*, il doit encore outre la *merces* payer des intérêts ; car la mise en demeure les fait courir dans les contrats de bonne foi. Les parties pourraient même stipuler qu'ils courront de plein droit par le seul fait du retard dans le paiement des loyers (L. 17, C. IV, 63, L. 17, § 4, D. XXII, 1).

Nous avons dit plus haut, qu'en principe la *merces* n'était due qu'après la jouissance ; c'est qu'en effet l'obligation de payer, qui incombe au preneur, est corrélative de celle de le faire jouir qui incombe au bailleur. Si l'une des deux obligations n'est pas exécutée, l'autre disparaît avec elle. La jouissance du preneur vient-elle à être empêchée sans qu'il y ait faute de sa part, la *merces* cesse aussitôt d'être due dans une égale proportion. Toutefois lorsqu'une maison louée a un besoin urgent de réparations, le preneur est obligé de les supporter, pourvu que le trouble apporté à sa jouissance ne soit pas excessif. Ce devient une pure question de fait (L. 27, pr. D. XIX, 2).

En tous cas si le preneur peut quelquefois agir en réduction de loyer à cause des travaux qu'exécute le bailleur ; il ne peut jamais s'opposer à leur confection, car il détient la chose mais ne la possède pas. S'il résistait au bailleur, celui-ci triompherait de sa résistance par l'interdit *unde vi* ou *uti possidetis* suivant les cas (L. 3, § 3, D. XLIII, 17).

Il peut se faire que le preneur privé de sa jouissance ne soit pas seulement libéré de son obligation de payer le prix, mais même qu'il ait droit à des dommages-intérêts. C'est ce qui se présentera toutes les fois que le trouble aura sa cause dans un fait du bailleur, quand par exemple le locataire subira une éviction, soit parce que le bailleur, propriétaire au moment du bail, a postérieurement aliéné la maison sans réserver dans le contrat le droit du preneur, soit encore parce que le bailleur n'était point propriétaire à l'origine. Dans cette dernière hypothèse, il peut arriver que le locataire devienne lui-même propriétaire de la chose louée ; si son acquisition est à titre onéreux il aura encore droit à des dommages-intérêts, si elle est à titre gratuit, il ne peut exiger que la résiliation du bail (Loi 9, § 6 et loi 10, XIX, 2). Le locataire du reste cesse de devoir la redevance, et peut agir en résolution de bail toutes les fois qu'il commence à jouir de la chose en vertu d'une cause autre que le contrat de louage. Il en serait ainsi s'il avait acquis à titre gratuit ou à titre onéreux l'usufruit de la maison louée.

Ajoutons que dans tous les cas le preneur qui perd sa jouissance, ou qui la continue avec un nouveau titre, peut obtenir par l'action *conducti* la restitution de tous les termes non échus qu'il aurait payés d'avance (Loi 19, § 6, D. XIX, 2).

Le locataire doit payer la *merces* au lieu indiqué dans la convention. En cas de silence du contrat, la *merces* est-elle quérable ou portable ? Molitor pense qu'elle est portable ; il s'appuie sur ce motif que le preneur peut être expulsé s'il reste deux ans sans la payer. Cette raison est insuffisante ; le droit d'expulser au cas de non-paiement, ne préjuge pas la question de savoir si le prix doit être payé chez l'une ou l'autre des parties. Il est plus simple de s'en tenir à la règle générale que le paiement doit avoir lieu au domicile du débiteur.

Le paiement doit se faire entre les mains du bailleur ; si l'*accipiens* était un impubère, le paiement à lui fait par le locataire ne libérerait pas ce dernier, il pouvait de nouveau être poursuivi, à moins qu'il ne démontrât que le paiement avait enrichi son créancier dans une certaine mesure ; le paiement valait alors jusqu'à concurrence de cet enrichissement. Si le locataire avait payé au tuteur, le pupille à sa majorité pouvait, quand son recours contre le tuteur était illusoire, obtenir la *restitutio in integrum* et par suite obliger le locataire à payer de nouveau. Justinien décida que le locataire serait irrévocablement libéré, s'il payait au pupille assisté de son tuteur, avec l'autorisation préalable du magistrat (Inst. § 2, II, 18).

Le paiement était valablement fait au mandataire

du bailleur, mais le mandat est révoqué par la mort ou par la seule volonté du mandant. Toutefois l'*ad-jectus solutionis gratia* n'est pas révocable *ad nutum* (Inst. § 4, l. 5, t. 19).

Lorsque le débiteur de bonne foi ignore la révocation du mandat, le paiement qu'il fait au mandataire révoqué est encore valable (Loi 12, § 2, D. XLVI, 3).

En dehors du bailleur et de son mandataire, personne n'avait qualité pour recevoir la *merces* ; pourtant le locataire qui payait à l'héritier apparent se libérait définitivement, s'il avait agi de bonne foi, et après s'être assuré que l'*accipiens* avait un titre quelconque pour se prétendre héritier (Lois 25, § 17 et 31, § 8, D. V, 3).

Le locataire qui avait contracté avec un voleur effectuait entre ses mains un paiement régulier. Enfin le sous-locataire pouvait valablement payer au premier bailleur (Loi 11, § 5, D. XIII, 7), et cela parce que, comme nous le verrons plus tard, les meubles de ce sous-locataire garantissent les loyers dans la mesure de ce qu'il doit personnellement au locataire principal.

Le paiement du prix et celui des intérêts moratoires, s'il y a lieu, sont garantis par une hypothèque tacite (Loi 4, p. et § 1, Loi 7, D. XX, 2). Cette hypothèque, que sanctionne l'action quasi-servienne, porte

sur les *invecta* et *illata*, sur tous les meubles qui ont été amenés et placés dans la maison, même à l'insu du bailleur, pourvu : 1° qu'ils y soient à demeure ; des meubles apportés d'une façon passagère ne tomberaient pas sous l'hypothèque, et à l'inverse le fait que des meubles à demeure ont été déplacés quelque temps pendant la durée du bail ne les soustrairait pas à l'action du bailleur (Loi 32, D. XX, 1).

2° Que le preneur soit propriétaire des choses apportées, ou tout au moins qu'il puisse exercer à leur égard l'action publicienne ; sinon l'hypothèque n'existerait qu'avec le consentement du véritable propriétaire (L. 2, D. XIII, 7).

Il va sans dire que le bailleur peut réclamer son paiement par l'action *locati*, action purement personnelle qui ne le protège pas contre l'insolvabilité du locataire.

Le locataire doit-il supporter les contributions foncières et autres charges ordinaires ou extraordinaires telles que les logements militaires ?

Huschke est d'avis que ces charges n'incombaient qu'à celui qui avait un droit réel sur l'immeuble un *jus in re* ¹. — Molitor ² et Maynx ³ estiment aussi que le bailleur en reste tenu.

¹ Huschke. Ueber den Census und die Steuerverfassung der frühern. Römischen Keiserscit, p. 141.

² Molitor. Des obligations en droit romain, p. 658.

³ Maynx. Cours de droit romain, p. 215, n° 9.

Ils s'appuient d'abord sur la loi 32, § 6, Dig. XXVI, 7 ; mais ce texte n'est pas absolument concluant, il manque de généralité, il suppose en effet que le propriétaire est membre « *ex civitate, in qua usitatum erat ipsos dominos prediorum, non conductores, onera annonarum et contributionum temporarium sustinere.* » En second lieu, il ne résout pas la question de savoir, si le fisc ne pouvait pas exiger du preneur, qu'il avançât la contribution, sauf son recours contre le bailleur.

Ils invoquent encore les lois : unique, § 5, D. XLIII, 10, — 7, pr. XXXIX, 4, — 3, §§ 13, 14, L. 4, — 11, L. 5, nous les retrouverons plus loin.

M. Esmein¹ enseigne que le locataire est tenu au moins du *tributum provinciale*. On trouve au Digeste un fragment du traité d'Ulpien de Censilus conçu en ces termes « *si quis inquilinum vel colonum non fuerit professus, vinculis fiscalibus teneatur* » (L. 4, § 8, D. L. 15.) De cette phrase il résulte par *a contrario*, que si le propriétaire avait déclaré lors du recensement son fermier ou locataire, il était personnellement déchargé de l'impôt. Huschke a soutenu que le texte d'Ulpien visait un colon attaché à la glèbe, qu'alors le propriétaire devait le déclarer comme tout objet soumis à son droit, ou que sinon il encourait les peines

¹ Esmein. Nouvelle Revue historique de droit français et étranger 1886, pp. 7 à 10.

frappant une déclaration incomplète. Cette opinion est inadmissible. Ulpien dit simplement que, faute de déclaration, le propriétaire sera tenu envers le fisc ; il ne fait aucune allusion à une peine quelconque.

Un second argument est tiré d'un passage de Cicéron ¹. Xénon est poursuivi pour avoir contrevenu à l'édit qui ordonnait aux Siciliens de déclarer le nombre d'arpents sur lequel ils devaient le *tributum* ; et Cicéron présente comme légale la raison invoquée par Xénon qui « *ad se pertinere negabat, fundum elocatum dicebat.* » C'est donc qu'il appartenait au locataire de faire cette déclaration, et de payer l'impôt.

Il n'est pas impossible, croyons-nous, de concilier les deux systèmes que nous venons d'exposer. Il faut distinguer ces deux points : qui paiera l'impôt au fisc et qui le supportera définitivement ?

Nous répondons à l'une et à l'autre question, que ce sera tantôt le propriétaire, tantôt le locataire. Celui-là paiera au fisc, qui sera inscrit sur les listes de recensement en regard du fonds, qui sera indiqué comme le détenant et en jouissant à un titre quelconque. Pour savoir si celui qui aura ainsi fait l'avance de l'impôt, doit le supporter définitivement ; on s'en rapportera soit aux conventions des parties, soit aux usages locaux, soit même à la loi pour les hypothèses qu'elle a prévues. (L. uniq., § 3, D. 43, 10).

¹ Verr., III, 22.

Ce système n'est contredit par aucun des textes que nous avons commentés ; il est en outre confirmé par ceux que nous nous sommes contenté d'indiquer, en renvoyant leur explication à cet endroit. Les lois 7, pr. D. XXXIX, 4,— 3, § 14, L. 4,— 11, L. 5 nous apprennent toutes trois, que les contributions foncières et autres charges grèvent l'immeuble et non la personne « *non personæ sed patrimonii opus est.* » Qu'est-ce à dire, sinon que les personnes connues par le cens comme ayant la jouissance du patrimoine, devront acquitter, au moins provisoirement, les charges qui lui sont imposées. Enfin la loi unique § 3, D. XLIII, 10, nous apporte un argument décisif. C'est, décide-t-elle, aux riverains qu'incombe l'obligation de construire des routes et des aqueducs ; quand la dépense est faite par un locataire à défaut du propriétaire, celui-ci lui en tiendra compte. Si le locataire doit exécuter, sauf secours, des travaux qui, à raison de leur caractère permanent et des avantages procurés au fonds, sont bien une dépense de propriétaire ; *a fortiori* est-il tenu d'acquitter par avance, quand il est connu par le fisc, l'impôt et autres charges périodiques ou transitoires, qui s'appliquent à la jouissance tout autant qu'à la nue-propriété.

Section II. — Mode de jouissance.

Le locataire doit jouir de la chose en bon père de famille « *conductor omnia secundum legem conductionis facere debet; et si quid in lege prætermisum fuerit, id ex æquo et bono præstare debet* » (Inst. III, 25, 5).

Le locataire doit donc se servir de la chose d'après les conventions intervenues; et si elles sont muettes sur un point, il devra se conformer aux usages locaux, ou s'inspirer de la bonne foi et de l'équité. Peu importe du reste qu'il jouisse par lui-même ou par l'intermédiaire d'un tiers; il lui est permis de sous-louer toutes les fois qu'une clause du contrat ne vient pas le lui défendre (L. 6, C. IV, 65).

Il est tenu de conserver à la maison sa destination primitive; il ne lui est pas permis de faire de changements sans le consentement du bailleur, dût-il en résulter quelque avantage pour ce dernier.

L'usage illicite que le locataire fait de la maison peut même revêtir le caractère d'un vol. En droit romain en effet le vol a une acception plus large que dans notre droit français; il comprend certains délits qui, chez nous, constituent des escroqueries ou des abus de confiance. Il s'entend non-seulement de toute soustraction, mais encore de toute *contrectatio rei*

fraudulosa; c'est-à-dire de tout manquement frauduleux de la chose d'autrui (Gaius III, § 195-97. — Inst. IV, 1, § 1).

Quand donc le locataire affecte l'immeuble loué à un usage autre que celui expressément ou tacitement convenu; il se rend coupable d'un *factum usus*, si à cet usage que son contrat n'autorise pas, viennent se joindre de sa part : 1° l'intention frauduleuse, c'est-à-dire le fait d'agir sciemment et réellement contre la volonté du bailleur (L. 46, §§ 7, 8, D. XLVII, 2). 2° l'*animus lucrandi*, c'est-à-dire l'intention, en agissant de la sorte, non pas simplement de nuire au propriétaire, mais aussi de s'approprier un bénéfice (L. 1, § 3, D. XLVII, 2).

Le locataire responsable de son usage abusif, l'est encore du non usage. Nous avons vu que s'il abandonne sans motif avant l'expiration du bail une maison louée pour plusieurs années, le bailleur pourra aussitôt lui réclamer le paiement des termes à courir (Loi 24, Dig. XIX, 2).

Le locataire serait de même responsable, s'il laissait des servitudes s'éteindre par non usage. Il doit en effet veiller à la conservation de toutes celles qui existent au profit de l'immeuble loué.

C'est au propriétaire qu'incombe l'obligation d'entretenir la chose louée pendant toute la durée du bail. Il est tenu des réparations locatives aussi bien que des

réparations d'entretien. Cette distinction introduite dans notre code ne se retrouve pas dans la loi romaine ; et en l'absence de textes il n'est pas permis de la supposer, car ce serait restreindre arbitrairement l'obligation qu'a le bailleur de procurer au preneur la jouissance de la chose (Loi 15, § 1, D. XIX, 2). Mais de son côté le preneur, à raison de la bonne foi qui préside à leurs rapports, devra indiquer au propriétaire les réparations urgentes ; et même, au cas d'absence ou d'empêchement de ce dernier, il devra les faire exécuter lui-même, sauf bien entendu à imputer sur la *merces* le montant de ses dépenses.

Le locataire enfin est tenu de veiller sur la chose, il doit lui donner tous les soins d'un bon père de famille et s'opposer à toute entreprise de la part des tiers « *ab eo custodia talis desideratur, qualem diligentissimus paterfamilias suis rebus adhibet* » (Inst. III, 24, § 5).

Cette obligation, que nous mentionnons ici, nous l'étudierons dans ses détails, quand nous rechercherons la responsabilité du locataire au cas de perte ou détérioration de la chose louée.

Section III. — Restitution de la chose louée.

A l'expiration du bail le locataire doit restituer la maison louée. Il ne peut même échapper à cette resti-

tution en se prétendant propriétaire ; qu'il restitue d'abord, il plaidera ensuite. (Loi 25, C. IV, 65). Le locataire n'a jamais possédé pour son propre compte, il n'était que l'instrument de la possession du bailleur ; il ne lui est pas permis d'intervertir sa possession, d'en changer la cause et de s'attribuer par là, le rôle de défendeur dans l'instance.

Il pourrait cependant invoquer la nullité du contrat, s'il prouve qu'avant sa formation la chose lui appartenait à son insu (Lois 20 et 23, C. IV, 65).

Le refus persistant de restituer expose le locataire à la même peine que les envahisseurs de la chose d'autrui ; s'il succombe dans son procès avec le propriétaire, il devra rendre la chose louée et de plus en payer la valeur. (L. 34, C. 4, 65. — L. 11, C. VIII, 4).

Le preneur doit restituer la chose dans l'état où il l'a reçue. Or il peut arriver que la maison louée ait été détruite ou détériorée, ou bien à l'inverse qu'elle ait reçu des augmentations, des améliorations du fait du locataire. De là ces deux questions : 1° Le locataire doit-il indemniser le bailleur ? 2° Peut-il lui réclamer ses impenses ?

C'est dans la seconde partie de notre étude que nous répondrons à la première question. Nous vous demanderons seulement dès à présent si le locataire dépossédé de sa chose par un *furtum* est obligé de restituer au bailleur le produit de l'action *furti* par la-

quelle il a obtenu le double ou le quadruple de la valeur de la chose volée ?

La loi 6. D. l. XIX, 2, déclare qu'il n'est pas tenu de restituer cette valeur. Elle n'est en quelque sorte qu'un produit de la chose ; le locataire l'avait louée pour s'en servir, quand un tiers vient la lui enlever ; il est donc juste qu'il reçoive une indemnité, et qu'il la conserve. Ce motif nous explique la solution différente donnée au cas où la victime du vol est un créancier gagiste (L. 15, pr. D. XLVII, 2). Une fois payé, comme il est dépourvu de tout intérêt, il devra restituer à son débiteur le surplus de l'indemnité perçue.

La seconde question que nous nous sommes posée, est celle de savoir si le locataire a droit à quelque indemnité pour les impenses faites sur l'immeuble loué ? Le locataire a pu faire des dépenses nécessaires, des dépenses utiles, des dépenses voluptuaires. (L. 79, D. L. 16).

Dépenses nécessaires : Ce sont celles sans lesquelles l'immeuble périrait, ou subirait des dégradations ; ou bien encore certaines dépenses que la loi impose au preneur quand le bailleur ne les fait pas. (L. 1, § 3, D. 4, § 10).

Toutes ces dépenses sont par leur nature à la charge du propriétaire ; la justice veut que le preneur qui en fait l'avance soit complètement indemnisé. (L. 55, § 1, et 61, pr. D. XIX, 2).

Dépenses utiles : Ce sont celles qui améliorent l'immeuble, mais dont on pourrait se passer. Le preneur sait que la maison louée ne lui appartient pas ; on devrait donc le traiter comme le possesseur de mauvaise foi qui construit sur la chose d'autrui, et lui refuser tout remboursement. C'est avec raison que la loi romaine a écarté cette conclusion logique en apparence. Le locataire et le bailleur sont liés vis-à-vis l'un de l'autre par un contrat de bonne foi ; l'équité doit mesurer leurs obligations réciproques. Or, ce serait aller contre l'équité, que de permettre au bailleur de conserver sans aucune compensation des travaux qui lui sont utiles. On doit donc décider, et cette solution d'ailleurs est conforme aux textes (L. 55, § 1 et 61, pr. D. XIX, 2), que le preneur peut se faire indemniser des dépenses faites dans la mesure de l'utilité qu'elles procurent au bailleur ¹.

Pothier ² soutient que la loi 55 donne seulement au preneur une action pour reprendre en nature les objets qu'il a introduits dans l'immeuble. Mais cette thèse n'est pas admissible, car il faudrait l'étendre en même temps aux dépenses nécessaires, puisque Paul les confond dans sa phrase.

Dépenses voluptuaires : Ce sont celles qui n'ont qu'un but d'ornementation, d'agrément, sans présen-

¹ Accarias. Cours de droit Romain, t. I, p. 615, n° 2, 3^e édition.

² Pandectes. loc. cond., n° 66.

ter aucune utilité. Si les améliorations provenant de ces dépenses sont facilement séparables du fonds, le locataire peut les enlever, à condition de remettre l'immeuble dans son état primitif. Au contraire sont-elles inséparables, le locataire doit les abandonner sans pouvoir prétendre à aucune indemnité. (L. 19, § 14, D. XIX, 2).

Dans les différents cas où nous avons reconnu au preneur le droit à une indemnité, il pourra la réclamer par l'action *conducti*; il jouit également d'un droit de rétention. C'est la seule hypothèse où il lui soit permis de retenir la chose à la fin du bail; il invoquerait en vain son titre de créancier du bailleur pour quelque autre motif. Le droit de rétention n'existe que s'il y a connexité entre la chose possédée et la créance; le preneur ne peut donc s'en prévaloir que pour les créances nées à l'occasion de dépenses faites sur la chose louée.

CHAPITRE II

INFLUENCE DE LA SOUS-LOCATION ET DE LA CESSION DE BAIL SUR LES OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le droit qui résulte pour le locataire du contrat de louage n'est pas exclusivement attaché à sa personne ; nous avons déjà dit qu'il pouvait sous-louer ou céder son bail.

En principe la sous-location comme la cession de bail laissent subsister les relations du locataire primitif et du bailleur. (L. 3, C. XI, 45). Il n'en serait autrement que si le bailleur, acceptant le sous-locataire ou le cessionnaire, faisait remise à son premier preneur de toutes ses obligations. Hormis ce cas de libération expresse, celui-ci reste tenu, et comme le cessionnaire et le sous-locataire le sont également, le bailleur se trouve avoir deux débiteurs au lieu d'un.

Mais si le cessionnaire et le sous-locataire sont l'un

et l'autre obligés envers le bailleur, ils ne le sont ni de la même façon ni dans la même mesure.

Cession de bail : Au cas de cession, il ne se forme point un nouveau contrat de louage entre le locataire et le cessionnaire. Ce dernier vient en quelque sorte s'adjoindre au contrat primitif. Il se met au lieu et place du locataire, et accepte sa créance telle qu'elle est, c'est-à-dire avec les obligations qui sont corrélatives de ses droits. D'où suit :

1° Que le propriétaire a de plein droit une action directe contre le cessionnaire.

2° Qu'il peut faire valoir à son encontre toutes les clauses du bail, et obtenir de lui tout ce qu'il était en droit d'attendre du preneur primitif.

Sous-location : Au cas de sous-location, au contraire, il se forme entre le locataire et le sous-locataire un nouveau contrat dans lequel peuvent être insérées telles clauses que bon leur semble, et auquel le bailleur primitif reste absolument étranger. C'est pourquoi à l'inverse de ce qui a lieu dans la cession de bail :

1° Le bailleur n'a d'action directe contre le sous-locataire que par suite d'une fiction. Le nouveau contrat intervenu entre le preneur et le sous-locataire est *res inter alios acta* par rapport au bailleur qui ne peut s'en prévaloir. Son seul droit serait d'exercer contre le sous-locataire l'action *locati* qui appartient au loca-

taire primitif ; mais alors il devrait subir le concours des autres créanciers de son locataire, et partager avec eux le produit de l'action. Pour remédier à cet inconvénient et sauvegarder la créance du bailleur, Ulpien (L. 11, § 5, D. XIII, 9), fit admettre cette fiction, qu'il existe entre le bailleur et le sous-locataire une convention tacite, en vertu de laquelle les meubles du sous-locataire sont pour ainsi dire substitués à ceux du locataire primitif qu'ils remplacent, et soumis au privilège du bailleur.

Cette fiction s'appuie sur une double considération : d'abord le bailleur n'est tenu de respecter la sous-location que si le locataire primitif remplit ses engagements, pour rester en possession le sous-locataire doit donc s'offrir comme garant du locataire ; en second lieu il est vraisemblable que le bailleur n'a entendu tolérer la prise de possession du sous-locataire ; qu'à la condition d'avoir contre lui les mêmes garanties qu'il avait contre le locataire primitif.

Ce qu'il faut surtout remarquer c'est que l'action donnée contre le sous-locataire n'est point une action personnelle analogue à l'action *locati*, une action *locati* utile ; le but de la fiction a été simplement d'attribuer au bailleur un privilège sur les immeubles du sous-locataire.

2° Le bailleur ne peut poursuivre le sous-locataire pour tout ce qui lui est dû ; il ne peut le contraindre à

payer au-delà de ce dont il est débiteur envers le locataire primitif. Si donc celui-ci sous-loue pour 10 ce qu'il avait loué 20, le bailleur ne pourra réclamer plus de 10 au sous-locataire.

DEUXIÈME PARTIE

Obligations du locataire au cas de perte ou détérioration de l'immeuble.

Dans le louage de choses les risques sont à la charge du bailleur, quand, par suite d'un cas fortuit ou d'un événement de force majeure, la maison louée vient à être détruite ou détériorée. Le bailleur est bien libéré de l'obligation qu'il avait contractée envers son locataire de le faire jouir, mais en revanche le locataire ne lui doit plus rien, et s'il a payé par avance, il peut répéter tout ce qui n'était pas échu au moment de la perte (L. 9, § 1, D. 19-1) ¹. Le preneur ne doit la *merces* que parce qu'il jouit de la chose louée, en conséquence son obligation prend fin quand le bailleur ne peut plus remplir la sienne.

Mais si nous supposons au lieu d'un cas fortuit ou d'un événement de force majeure une faute chez l'un

¹ Molitor. Des obligations en droit romain, I, n° 283. — Labbé. Mélanges : Etude sur la perte de la chose due, nos 102-106.

des contractants, les choses ne se passeront plus de la même façon. Si c'est le locateur qui est coupable, bien entendu il n'aura plus droit à la *merces*, et de plus il sera tenu de dommages-intérêts envers le preneur. Tel est le principe que nous nous bornons à énoncer, car la responsabilité du locataire doit seule nous retenir et faire l'objet de notre étude dans cette seconde partie.

Nous nous demanderons quel est le fondement de cette responsabilité, quelle est son étendue, quelles modifications les parties peuvent y apporter par leurs conventions, quel est le montant des dommages à payer, et enfin quelle est sa sanction.

Pour résoudre ces différentes questions nous nous placerons dans l'hypothèse d'un incendie, qui est bien certainement pour les maisons une des causes les plus fréquentes de perte ou de détériorations ; nous n'aurons plus ensuite qu'à rechercher dans un second chapitre, si les solutions données pour ce cas spécial, peuvent ou non se généraliser et servir de base à la responsabilité du preneur.

CHAPITRE I

DE L'INCENDIE

Section I. — Historique.

De bonne heure les incendies furent fréquents à Rome et y causèrent de grands ravages. L'état de la ville ne leur était que trop favorable ; les rues étaient si étroites, et les maisons si élevées, qu'on se serait cru dans une cité souterraine ¹. Ajoutez à cela des galeries en saillie sur la chaussée et munies d'auvents garnis de tentures, des échoppes qui rendaient la circulation impossible, et vous croirez sans peine que l'*ambitus* ², espace libre de deux pieds et demi qui isolait les maisons, tout aussi bien que les statues de la déesse Stata ³, qu'on rencontrait dans tous les quartiers,

¹ Dezobry. Rome au siècle d'Auguste, t. I, p. 90.

² Festus. V^o Ambitus.

³ Déesse qui arrêtait les ravages de l'incendie.

n'offraient au feu qu'un obstacle bien insuffisant. L'invasion de Brennus, qui brûla Rome, amena la création d'un service public chargé de combattre les incendies ¹. On institua trois *triumvirs* appelés *nocturni*, qui eurent sous leurs ordres une troupe d'esclaves disséminés à l'entour des murs de la ville. Ils devaient veiller et accourir au premier signal.

Il arrivait souvent aussi que les simples citoyens concouraient à l'extinction des incendies avec leurs propres esclaves, soit gratuitement, soit à prix d'argent. Les riches, pour qui les incendies sont surtout redoutables, avaient presque toujours chez eux un esclave guetteur appelé *insulaire*.

Plus tard l'empereur Auguste imagina de créer, à l'instar des *vigiles militares*, des *vigiles* contre l'incendie. Il forma un corps de six cents esclaves qu'il mit d'abord sous la direction des édiles *curules*, puis sous celle des *curatores* des quatorze quartiers de Rome. En 759 il remplaça cette troupe d'esclaves par sept cohortes d'affranchis ; à leur tête il mit des tribuns sous l'autorité supérieure d'un magistrat nommé *præfectus vigilum*. Les *vigiles* doivent faire toute la nuit des rondes avec le matériel nécessaire pour les premières attaques du feu (D. 53, § 3, D. I, 15).

Le *præfectus vigilum* est même investi d'un certain

¹ Dezobry, loc. cit.

pouvoir de juridiction ; il peut infliger la bastonnade à ceux qui ont laissé du feu à l'abandon, ou tout au moins leur faire une sévère réprimande. Il avertit les locataires des maisons d'avoir soin qu'aucun incendie n'arrive par leur faute et de tenir de l'eau dans les *cænacula*.

Néron décida que tout particulier devait avoir chez lui les ustensiles nécessaires pour éteindre le feu ¹. Justinien ne pouvait rester muet sur cette question ; il institua dans la Novelle XIII des Préteurs du peuple, qui remplissent à Constantinople le rôle de l'ancien *præfectus vigilum*.

Toutes ces précautions, toutes ces mesures ne paraissent guère avoir atteint le but désiré, car les auteurs latins nous ont conservé le souvenir d'immenses incendies, qui, à plusieurs reprises, sont venus désoler la ville de Rome, et la détruire en partie. Sous Tibère ce fut : d'abord en l'an 27 le quartier du *Cælius*, puis en l'an 37 l'Aventin et la partie attenante du grand Cirque qui brûlèrent ². Quelques années plus tard sous Néron, un incendie considérable détruit dix des quatorze régions de Rome. Dans la reconstruction de la ville qui s'en suivit, on multiplia en vain les mesures préventives ; sous Titus, un nouveau sinistre embrase le Champ-de-Mars pendant trois jours et trois

¹ Tacite. An. XV, 43.

² Tacite. An. IV, 64 et VI, 45.

nuits. Sous Antonin le Pieux, trois cent quarante maisons sont brûlées en même temps. Enfin sous Commode, un incendie, qui rappelait celui de Néron, couvre de ruines la plus grande partie de la ville.

Dans ces grands désastres l'empereur intervenait presque toujours pour distribuer des indemnités et des secours aux incendiés. Souvent aussi quand l'incendie était partiel, et n'avait atteint que quelques citoyens leurs amis et clients couvraient la perte par des souscriptions volontaires.

Le crime d'incendie fut toujours puni à Rome des peines les plus sévères. La loi des XII Tables (Loi 9, D. XLVII, 9) ordonne que celui qui a mis le feu à un bâtiment ou à un tas de blé près d'une maison soit lié, roué de coups et brûlé, si c'est en connaissance de cause et avec réflexion qu'il a agi. Les lois Plotia, ¹ Pompeia, Julia Cæsaris, Julia Augusti visent le cas d'incendie avec attroupement et tumulte « *cætu concursuque factum* », et frappent les coupables d'une peine qui est presque toujours l'interdiction de l'eau et du feu. Sous Justinien, dans la même hypothèse, la peine est la déportation pour les *honesti*, la mort pour les esclaves, les récidivistes et les personnes viles.

Dès 673 la loi Cornelia de Sicariis vise le cas d'incendie commis sans violence et sans attroupement à

¹ Wæchter. De crimine incendii, p. 37.

Rome, ou dans un cercle de mille pas autour de Rome ; elle prononce l'interdiction de l'eau et du feu. Plus tard ce fut la déportation puis la mort, par le glaive pour les *virī honestiores*, par la croix et les bêtes pour les *humiliores*. A l'époque de Justinien la peine de mort par le glaive pour les *honesti*, par le bûcher ou les bêtes pour les *viles* est infligée à ceux qui ont mis le feu à une maison située dans la ville.

Les incendies hors de Rome, celles de moissons, vignes, parcs d'oliviers sont punis de la relégation pour les *honestiores* de la *condemnatio ad metallum* pour les *humiliores* (Loi 9 et 12, D. § 1, XLVII, 19. — Loi 28, § 12, D. XLVIII, 9. — Loi 1, pr. D. XLVIII, 9. — Paul sent. l. V, t. 3, § 6, t. 20, §§ 1, 2, 3, 4, 5).

Le crime d'incendie fut longtemps de la compétence des *quæstiones perpetuæ* ; un rescrit des empereurs Sévère et Antonin en transporta la connaissance au préfet de la ville.

Ainsi qu'il ressort de ce rapide exposé la responsabilité criminelle des incendiaires fut en droit romain l'objet d'un grand nombre de textes, qui assuraient d'une façon, peut-être trop rigoureuse, le paiement de la dette contractée par les coupables envers la société.

A côté de cette première responsabilité il en existe

une autre ; c'est la responsabilité civile envers les sinistrés, l'auteur de tout dommage est tenu de le réparer. Cette réparation s'obtenait par l'action de la loi Aquilia, dont le troisième chapitre prévoit, hormis certains faits spéciaux mentionnés dans le chapitre premier, l'hypothèse de tout dommage causé sans droit à la propriété d'autrui, et particulièrement l'incendie (Loi 27, § 5, D. IX, 2).

Enfin à cette responsabilité civile existant par le seul fait du dommage causé, peut encore se joindre une dernière espèce de responsabilité : la responsabilité contractuelle. Elle se produira toutes les fois qu'il existe entre la victime et l'auteur de l'incendie, une convention imposant à ce dernier l'obligation de veiller sur la chose incendiée et de la conserver pour la restituer à l'autre partie. Cette situation est précisément celle du locataire vis-à-vis de son bailleur ; nous nous proposons de rechercher, à l'aide des principes généraux et des quelques textes qui nous sont parvenus, comment les jurisconsultes romains l'ont envisagée, et quelle fut leur théorie sur la responsabilité locative en cas d'incendie.

Section II. — Fondement de la responsabilité locative.

La responsabilité du locataire, au cas d'incendie, a son fondement dans l'obligation qui lui incombe de veiller à la conservation de la chose louée « *Item prospicere debet conductor, ne aliquo vel jure rei, vel corpus deterius faciat vel fieri patiatur* » (L. 11, § 2, D. XIX, 2). Le preneur doit donc d'abord s'abstenir de toute détérioration de l'objet loué, et de plus il est tenu de le garantir contre tout dommage de droit ou de fait de la part des tiers. Le bailleur abandonne à son locataire la jouissance et par suite la détention matérielle de sa chose, mais c'est à la condition, qu'après s'en être servi, le locataire la lui remettra entière et avec tous les droits qui l'accompagnaient. Le locataire achète par la *merces* le droit aux fruits et à l'usage innocent de la chose, rien de plus. Supposons que le preneur ne soit pas, de par la loi, constitué gardien de la chose louée, il en résulterait une grande gêne pour lui comme pour le propriétaire. Ce dernier, obligé de surveiller lui-même sa chose, devrait la visiter fréquemment pour s'assurer qu'aucune cause de ruine ne la menace, que le locataire ne la dégrade pas etc., et cette présence presque continuelle du bailleur ne pourrait qu'être désagréable au preneur.

L'utilité pratique aussi bien que la nature du contrat justifient donc le passage d'Ulpien que nous rapportons plus haut. Si nous appliquons cette obligation de garde au cas particulier du louage de maison, nous devons conclure que dès l'instant que celle-ci est détruite en tout ou partie par un incendie l'obligation du preneur n'est pas remplie, et le bailleur, trompé dans son attente légitime, pourra lui en demander compte par l'action *locati*. Nous nous trouvons bien en face d'une responsabilité contractuelle, c'est uniquement parce que le locataire ne remplit pas ses obligations qu'il pourra être poursuivi.

Nous pouvons encore invoquer en faveur de cette opinion la loi 11, D. XVIII, 6. Ce texte, il est vrai, parle du contrat de vente ; il décide que le vendeur d'une maison incendiée avant sa remise aux mains de l'acheteur sera responsable, s'il n'a pas apporté à sa garde les soins d'un bon père de famille. Mais cette solution peut être appliquée par analogie au contrat de louage, car la théorie de la prestation des fautes est la même dans les deux cas. Il faut donc en conclure que la responsabilité du preneur, comme celle du vendeur, prend sa source dans l'obligation de conserver la maison louée.

Cette théorie a été combattue par bon nombre de nos anciens auteurs : ils ont donné comme base à la responsabilité locative non plus le contrat de louage,

mais cette présomption de droit que l'incendie d'une maison aurait toujours pour cause la faute de l'habitant. En d'autres termes ils ont substitué à la responsabilité contractuelle, une responsabilité délictuelle ou quasi délictuelle.

Ils se sont appuyés sur deux phrases du digeste, dont l'une se trouve dans la loi 3, § 1, I, 15, « *Plerumque incendia fiunt culpa inhabitantium* », l'autre dans la loi 11, XVIII, 6, « *incendium sine culpa fieri non potest* ». Ils ont isolé ces deux passages, et leur ont prêté un sens que les textes dans leur entier ne permettent pas d'adopter.

Reprenons d'abord la loi 3 § 1, I, 15, et reproduisons-la complètement « *Cognoscit præfectas vigilum de incendiariis, effractoribus, furibus, raptoribus, receptatoribus, nisi si qua tam atrox. tamque famosa persona sit, ut perfecto urbi remittatur. Et quia plerumque incendia culpa fiunt inhabitantium, aut furtibus castigat eos, qui negligentius ignem habuerunt, aut severa interlocutione comminatus, fustium castigationem remittit.* » Si l'on s'attache à la phrase même « *Plerumque incendia* », on remarque qu'elle est conçue dans les termes les plus vagues : l'incendie provient le plus souvent de la faute des habitants. Il n'y a là rien de bien précis, rien de certain : comment en tirer une conclusion absolue et générale ?

En second, lieu, le texte nous signale toutes hypo-

thèses dans lesquelles la responsabilité délictuelle est seule en jeu, il ne fait aucune allusion à un contrat précédant le fait incriminé. Il n'y a donc aucun motif pour appliquer au locataire en tant que locataire, la solution qu'il donne. Enfin le but de Paul dans la loi 3, § 1 était de fixer la compétence du *præfectus vigillum*; quant aux mots *quia plerumque...* ils ne sont qu'énonciatifs. Le jurisconsulte vient de dire que le préfet des *vigiles* a un pouvoir de juridiction sur les incendiaires, et il continue par cette remarque que, comme les habitants sont très souvent coupables dans les incendies qui se produisent chez eux, ils se trouvent alors soumis à l'action répressive de ce magistrat. Ceux-là, ajoute-il encore, sont frappés de verges qui « *negligentius ignem habuerunt* », or s'il avait voulu édifier une présomption légale de faute à la charge des habitants, il aurait dû les représenter comme encourrant tous la peine, et non pas seulement ceux qui ont gardé du feu avec une négligence coupable.

Le second texte d'*Alfenus Varus* est tout aussi peu concluant « *Si vendita insula combusta esset, cum incendium sine culpa fieri non possit, quid juris sit ? Respondit : quia sine patrisfamilia culpa fieri potest, neque si servorum negligentia factum esset, continuo dominus in culpa erit. Quamobrem si venditor eam diligentium adhibuisset in insula custodienda, quam debent homines frugi et diligentes præstare, si quid acci-*

disset nihil ad eum pertinebit » L. 11, D. XVIII, 6,). Sans doute nous ne pouvons faire à ce texte le reproche, que nous faisons au premier d'avoir trait à la responsabilité délictuelle, et non pas à la responsabilité contractuelle. Il s'agit en effet de la responsabilité du vendeur, au cas d'incendie de la maison louée avant que l'acheteur en ait pris possession. Or, la responsabilité du vendeur est identique à celle du locataire ; nous avons déjà fait remarquer qu'en ce qui regarde la prestation des fautes leurs situations sont absolument les mêmes. Si donc il existait une présomption de faute à l'égard du vendeur, force nous serait de l'appliquer également au preneur, mais elle ne se rencontre ni pour l'un ni pour l'autre.

Nous sommes en présence d'un plaideur ignorant des règles du droit qui demande au jurisconsulte, si son vendeur n'est pas responsable de l'incendie survenu. Il serait disposé à l'admettre pour sa part, car, selon lui, il n'y a pas d'incendie sans faute. Alfenus repousse cette prétention, et répond que l'incendie peut n'être point imputable au père de famille, qu'alors même qu'il aurait pour cause une négligence des esclaves, le maître n'est pas nécessairement responsable. C'est pourquoi si le vendeur a apporté à la garde de la maison les soins d'un bon père de famille, il ne sera pas tenu de réparer le dommage causé par le sinistre.

C'est évidemment à la réponse du jurisconsulte que nous devons nous attacher ; c'est elle qui donne à la loi sa véritable portée. Or son opinion est celle que nous avons émise au commencement de cette section, à savoir que le vendeur et par suite le locataire ne sont responsables de l'incendie que s'ils ont manqué à leur obligation de garder et de conserver la chose. C'est le principe de la responsabilité contractuelle, quant à la présomption de faute, qu'on prétendait trouver, il n'y en a trace nulle part. Le texte qu'on nous oppose nous fournit au contraire un argument probant en faveur de notre théorie.

Nous trouvons encore dans notre titre au Digeste deux lois en opposition avec la présomption *incendia*, et qui prouvent que les jurisconsultes romains admettaient le cas fortuit et la force majeure. Ulpien (L. 9, § 3, XIX, 2) suppose qu'il a été convenu dans le bail que le locataire « *innocentem ignem haberet* » et il décide que même dans ce cas, si un incendie se produit par cas fortuit, le locataire n'en sera pas tenu. Il reconnaît donc que l'incendie peut se déclarer *sine culpa inhabitantium*.

Plus loin le même Ulpien (Loi 11, § 3), recherche l'effet de cette clause imposée au preneur non plus « *ut innocentem ignem habeat* » mais « *ne ignem habeat* ». Dans ce cas le preneur répondra même du cas fortuit, et pourquoi ? « *quia non debuit ignem habere* »

parce qu'en faisant du feu il n'a pas observé la loi du contrat ; d'où il suit que, sans cette inexécution de son obligation, on ne présumerait pas qu'il est en faute ¹.

Cette discussion n'offre pas seulement un pur intérêt historique ; elle joue un grand rôle dans notre matière, car, en l'absence de textes précis, la solution d'un grand nombre de questions doit être différente, suivant qu'on adopte le principe de la responsabilité contractuelle, ou celui de la présomption *incendia*. C'est ainsi que :

1° Si le locataire est tenu en vertu de son contrat, il ne répond que du dommage causé à la chose par lui louée. S'il est tenu en vertu de la présomption *incendia*, il répond de tout le dommage causé par l'incendie à quelque objet que ce soit.

2° La responsabilité contractuelle n'existe que dans les rapports du preneur et du bailleur. La présomption *incendia* est générale, elle existe même en faveur des voisins.

3° La responsabilité contractuelle oblige le preneur à faire preuve de sa diligence. Au contraire c'était une question controversée de savoir si la présomption *incendia* suffisait à justifier la demande en dommages-intérêts du locateur.

4° Qu'il y ait un ou plusieurs locataires, avec la

¹ Henrys, I. IV, Ch. VI, quest. 87.

responsabilité contractuelle leur propre responsabilité ne varie pas, elle est toujours limitée pour chacun d'eux à la partie de maison qu'il a louée.

Avec la présomption *incendia* nouvelle controverse : les uns prétendent que les locataires ne sont pas tenus si on ne sait où a commencé l'incendie, car il ne peut alors y avoir contre aucun d'eux présomption de faute; les autres veulent qu'ils soient tous solidairement responsables, car alors la présomption de faute existerait également contre tous.

Section III. — Etendue de la responsabilité locative.

Nous avons essayé de démontrer dans la section précédente que la responsabilité du locataire reposait sur une faute commise dans l'exécution de ses obligations; par suite rechercher l'étendue de sa responsabilité, c'est se demander dans quelle mesure il est tenu de sa faute. Il est impossible de répondre à cette question sans rappeler l'ensemble des principes qui régissent la responsabilité dans les contrats, sans examiner rapidement ce que les interprètes ont appelé la *théorie des fautes*.

L'auteur d'un dommage peut le causer avec ou sans intention. Dans le premier cas il est de mauvaise foi, et se rend coupable de dol. Ainsi le débiteur est coupable de dol quand, volontairement et sciemment, il

manque à ses obligations, soit par un fait actif, soit par une omission. Dans le second cas l'auteur du dommage est de bonne foi, il est seulement coupable de négligence, il a commis une faute.

Pour ce qui est du dol point de difficulté, il est nettement caractérisé par l'intention de nuire, et les parties en répondent toujours. La faute au contraire présente des degrés de gravité bien divers ; elle commence avec la négligence la plus légère, et va jusqu'au manque absolu de soins et de surveillance. Elle comprend tout l'espace compris entre le dol et le cas fortuit. Il est évident qu'on se trouve toujours en présence d'un fait imputable à son auteur ; mais il aurait quelquefois été dur et presque injuste de le rendre responsable d'un acte à peu près indifférent en lui-même, et dont il ne pouvait prévoir les suites fâcheuses. Il fallait donc, en s'inspirant des circonstances, poser des règles, qui ne devaient pas être les mêmes pour toute espèce de contrats. C'est ce que firent les jurisconsultes romains, sans que toutefois ils aient jamais énoncé un principe formel et indiscutable. Ce fut l'œuvre des commentateurs de dégager une théorie générale des décisions spéciales éparpillées dans le Digeste et le Code. Aussi la question n'est pas des moins controversées, et de nombreux systèmes ont été proposés.

A un premier point de vue on distingue la faute qui consiste à commettre un fait répréhensible « *culpa in*

committendo », de celle qui résulte d'une simple négligence, d'une abstension « *culpa in omittendo* ».

Cette distinction n'est utile que pour les contrats de droit strict, dans lesquels le débiteur n'est jamais tenu de la *culpa in omittendo*. Pour les contrats de bonne foi, et le louage est du nombre, peu importe, les parties doivent apporter tous leurs soins à la conservation de la chose, elles répondent de l'une et de l'autre faute.

Une seconde division des fautes repose sur leur degré de gravité, et c'est alors qu'apparaissent entre les auteurs de nombreuses divergences. Les anciens Accurse, Cujas, Vinnius, Pothier admettaient trois espèces de faute : la *culpa lata*, la *culpa levis* et la *culpa levissima*. La *culpa lata* ou faute lourde, consiste à ne point donner aux affaires d'autrui les soins que les personnes les moins intelligentes, les moins soigneuses ne manquent pas d'apporter aux leurs « *id est non intelligere quod omnes intelligunt* » (L. 213, § 3, D. L. 16). La *culpa levis* c'est l'omission des soins d'un bon père de famille, des soins qu'un homme soigneux et diligent apporte à ses affaires. La *culpa levissima* enfin consiste à ne pas être pour les affaires d'autrui, aussi attentif que le sont pour les leurs les personnes les plus soigneuses, les plus diligentes. « *Omissio ejus diligentiae quam vigilantissimus quisque*

atque attentissimus paterfamilias suis rebus adhibet » ¹.

Quant à la prestation des fautes dans les différents contrats elle est basée sur l'intérêt de chacune des parties contractantes. Le débiteur qui ne retire aucun avantage du contrat n'est tenu que de la *culpa lata*; si les deux parties sont l'une et l'autre intéressées, elles seront réciproquement tenues de la *culpa levis*; enfin si l'une des parties retire seule quelque bénéfice de la convention, elle sera tenue de la *culpa levis-sima*.

Ce système, abandonné aujourd'hui, fut généralement suivi jusqu'au commencement de ce siècle. Pourtant Doneau déjà l'avait vivement attaqué; il ne reconnaissait que deux fautes la *culpa lata* et la *culpa levis*, mais il eut le tort de subdiviser cette dernière en *culpa in faciendo et culpa in non faciendo*, distinction qui ne justifie ni la raison ni les textes. Lebrun, qui un peu plus tard se pose également en défenseur des deux degrés de faute, eut encore moins de succès ².

¹ Vinnius. In IV libros institutionum imperialium commentarius. Lib. III, t. 15, § 10.

² Mentionnons en passant le système original proposé par Molitor (Des obligations en droit romain, t. 1, p. 240 et suiv.) Pour lui, l'obligation de faire fructifier la chose s'adjoindrait dans certains cas à l'obligation de la conserver. Il y a des contrats dans lesquels le débiteur est à l'abri de toute responsabilité, par cela

C'est à M. Hasse ¹ que revient le mérite d'avoir renversé le système des trois fautes.

Nous nous approprierions en entier les idées de cet auteur, s'il n'avait, à tort selon nous, introduit l'application de la loi *Aquila* dans les rapports contractuels.

D'après lui, le *damnum corpore corpori datum* donnerait toujours lieu à la responsabilité Aquilienne, alors

seul qu'il a pourvu à la conservation de la chose. C'est cette obligation de conserver que désignent les mots *dolus*, *culpa* ou même *custodia* opposé au mot *dolus*. Il en est d'autres dans lesquels le débiteur, outre son obligation de veiller à la garde et à la conservation de la chose, doit tenir compte des fruits, des intérêts, des profits d'une gestion, jusqu'à concurrence de la diligence d'un bon père de famille. C'est ce qu'exprime le mot *diligentia* pris dans un sens technique. Enfin il existe quelques cas exceptionnels, dans lesquels les parties sont tenues de la *custodia* entendue dans son sens strict ; c'est-à-dire que, par une surveillance étroite et extraordinaire, ils doivent prévenir soit le vol de la chose, soit la fuite des esclaves ou des animaux.

Sans réfuter les nombreux arguments par lesquels Molitor a voulu étayer sa théorie ; faisons remarquer qu'il n'existe aucune corrélation entre l'obligation de rendre compte des fruits et celle de conserver la chose. Cette obligation de faire fructifier la chose est imposée à certaines personnes comptables d'une gestion ou d'une administration, mais c'est en vertu de règles spéciales tout à fait distinctes de la prestation des fautes. Ajoutons que Molitor ne cite d'ailleurs aucun texte dans lequel le mot *diligentia* ait le sens spécial qu'il lui attribue. Bien au contraire nous voyons que le dépositaire (L. 32, D. ZVI, 3), le commodataire (L. 5, § 15, D. XIII, 6,), le vendeur (L. 38, D. XXXIX, 2) sont tenus de la *diligentia* et pourtant aucun d'eux n'encourt la moindre responsabilité à l'égard des fruits.

¹ Hasse. Die culpa des römischen Rechts.

même que le *damnum* serait tel que le contrat intervenu entre les parties ne les en rendrait pas responsables. « On ne voit pas, dit d'Hautuille ¹ dans son exposition de la doctrine de Hasse, comment un fait qui me serait imputé, étant commis envers une personne à laquelle je ne devrais rien, cesserait de m'être imputable par suite d'une obligation que j'aurais contractée. »

Mais cette conclusion est erronée, car la condition nécessaire pour l'application de la loi *Aquila*, l'*injuria*, n'existe plus. Le contrat place en effet les parties dans une situation toute nouvelle ; il leur donne le droit d'accomplir certains actes, dont les suites, bien que dommageables pour l'autre partie, n'entraînent pas leur responsabilité envers elle, parce qu'ils sont faits avec son assentiment exprès ou tacite. C'est ainsi que le dépositaire, s'il laisse tomber dans un déménagement l'objet reçu en dépôt, échappera à l'action de la loi *Aquila* ; il a usé de son droit, peu importe quelles en ont été les conséquences. Si le même événement s'était produit en dehors de tout lien contractuel, l'auteur du dommage serait tenu de le réparer.

De tout ceci nous concluons que la responsabilité contractuelle sert de mesure à la responsabilité Aquilienne. Pour qu'il y ait faute aquilienne, il faut encore

¹ Revue de Législation. 1835, t. II.

qu'il y ait faute au regard du contrat, en supposant d'ailleurs réunies dans le fait incriminé les autres conditions d'application de la loi *Aquila*.

A part cette critique du système de Hasse, nous n'admettons comme lui que deux degrés de faute, et nous ne croyons pas à l'existence d'une *culpa levissima*. Cette expression ne se rencontre qu'une seule fois dans le Digeste, et c'est à propos de la responsabilité délictuelle au titre de la loi *Aquila*.

Ce texte n'a donc aucune valeur en notre matière, de plus il est d'Ulpien qui, lui-même, dans la loi 5, § 2, D. XIII, 6, nous donne une échelle des fautes, et ne fait aucune mention de la *culpa levissima*. Enfin la division tripartite des contrats suivant l'utilité qu'ils procurent aux parties, division qui correspondrait aux trois degrés de faute, est en contradiction formelle avec les textes.

Dans la vente et le louage la responsabilité n'est pas la même que dans la société ou la communauté, pourtant avec le système des trois fautes elle serait identique. (L. 72, D. XVII, 2. — L. 25, § 16, D. X, 2). Au contraire la loi *contractus* (23, L. 17), assimile le vendeur au commodataire; or ce dernier devrait être tenu de la *culpa levissima* comme seul intéressé au contrat, tandis que le vendeur ne répondrait que de la *culpa levis*.

La *culpa levissima* étant ainsi écartée, il ne reste

plus que la *culpa lata* et la *culpa levis*. La *culpa lata* après de longues controverses finit par être assimilée au dol, et le mot *dolus* fut employé pour les désigner tous deux (L. 226, D. L. 16). Mais cette assimilation si elle existe pour l'appréciation des dommages-intérêts, ne permet pas cependant, au cas de faute lourde, de poursuivre le coupable par l'action de dol, action infamante et pénale sous certains rapports.

La *culpa levis* se subdivise en *culpa levis in abstracto*, et *culpa levis in concreto* (L. 23, D. L. 17. — 47, § 5, D. XXX).

Dans la *culpa levis in concreto* on compare la conduite du débiteur dans une affaire donnée à celle qu'il tient ordinairement, et sa faute consiste à rester au-dessous du degré de diligence qu'il apporte à ses propres affaires. Dans la *culpa levis in abstracto* le débiteur n'est plus comparé à lui-même; on prend pour terme de comparaison un administrateur irréprochable, un père de famille diligent; et, s'il n'égale point ce type idéal, il commet une faute. La *culpa levis in abstracto* est souvent désignée dans les textes par le mot *diligentia*, le mot *culpa* s'entend de la *culpa levis in concreto*.

La prestation des fautes est donc triple : 1° prestation de la *culpa lata*, 2° prestation de la *culpa levis in concreto*, 3° prestation de la *culpa levis in abstracto*; et l'intérêt des parties dans le contrat détermine dans

quelle mesure elles en sont tenues. L'une des parties est-elle personnellement désintéressée, elle ne répondra que de son dol et de sa faute lourde, et l'autre, dans l'intérêt de laquelle le contrat a été passé, sera responsable de sa faute légère. Doivent-elles toutes deux retirer du contrat un avantage réciproque chacune alors est tenue également de la faute lourde et de la *culpa levis*. Cette dernière s'apprécie presque toujours *in abstracto* (L. 108, § 12, D. XXX — L. 23, D. L. 17).

Faisons l'application au louage de notre théorie générale : nous nous trouvons en face d'un contrat commutatif, dans lequel chaque partie reçoit l'équivalent de ce qu'elle donne, par conséquent le preneur répond même de sa faute légère, de sa *culpa levis in abstracto*. C'est d'ailleurs la solution que donne Ulpien dans la loi *contractus* fondamentale en notre matière (L. 23, D. L. 17,) et qu'il confirme dans la loi 5, § 15, D. XIII, 6.

Plusieurs textes parlent de la *custodia* qui serait due par le preneur (45, § 15, D. XIII, 6 — L. 28, C. IV, 65 — Inst. L. III, t. 24, § 5). Il ne s'agit pas là à proprement parler d'un nouveau degré dans la prestation des fautes ; la *custodia* est implicitement contenue dans la *diligentia boni patrisfamilias* cette expression fait allusion à une surveillance tout à fait spéciale, que nécessitent des objets susceptibles de prendre la

fuite comme des esclaves, des animaux, ou d'être facilement dérobés comme des meubles. La *custodia* ne se rencontre donc que dans certaines espèces de louage, et le locataire d'immeubles notamment ne la doit pas.

En résumé le locataire est tenu de son dol et de sa faute jusqu'au degré le plus élevé ; mais il ne supporte aucun risque, il est irresponsable de tout cas fortuit (L. 9, § 3 — 11, pr. 1, — 15, § 3, D. XIX, 2.)

Toutefois cette irresponsabilité cesserait, si le locataire avait provoqué le cas fortuit. (L. 25, § 4, L. 11, § 4, D. XIX, 2). Du reste en réfléchissant un peu sur cette hypothèse, il est vrai de dire qu'on ne se trouve plus en présence d'un pur cas fortuit, puisque le dommage a son point de départ dans une faute du locataire.

La responsabilité locative, telle que nous venons de la déterminer, s'applique-t-elle également à l'incendie, ou ce cas fait-il en droit romain comme en droit français l'objet de dispositions spéciales ? Il faut appliquer à l'incendie les règles générales que nous venons de poser pour la prestation des fautes dans le louage. En effet la loi 5, § 2, D. XIII, 6, met au même rang le locataire et le vendeur, elle les assimile tous deux quant à la prestation des fautes. Or nous savons que si la maison vendue est détruite par un incendie, avant l'entrée en possession de l'acheteur, le vendeur est exempt

de faute, s'il a apporté à la garde de cette maison la diligence d'un bon père de famille « *diligentiam quam debent homines frugi et diligentes præstare* ». (L. 11, D. XVIII, 6). Il s'en suit que le locataire, dont la situation est la même, est responsable ici comme partout de sa faute légère appréciée *in abstracto*.

La question n'était pas aussi simple pour les partisans de la théorie des trois fautes et de la présomption *incendia*. Presque tous les commentateurs ne voyaient dans cette présomption, qu'une présomption de faute très-légère ; aussi en concluaient-ils que, le locataire n'étant pas tenu de cette espèce de faute, la présomption ne suffisait point à justifier la demande en dommages et intérêts du bailleur. Quelques autres cependant, dont l'opinion fut consacrée par la jurisprudence des parlements, admettaient la pleine efficacité de la présomption, et déchargeaient le bailleur de toute espèce de preuves.

Section IV. — Comment le locataire peut-il échapper à la responsabilité locative.

Quiconque s'est obligé, ne peut se libérer qu'en prouvant qu'il a exécuté son obligation. Or, nous l'avons déjà redit maintes fois, le locataire s'engage par son contrat à donner à la chose louée tous les soins d'un bon père de famille de façon à la restituer au bailleur

dans son absolue intégrité. Si donc à l'expiration du bail le preneur se trouve dans l'impossibilité d'opérer cette restitution, il reste tenu jusqu'à ce qu'il ait fait la preuve que la perte ou la détérioration ne lui sont pas imputables, qu'elles sont le résultat du cas fortuit ou de la force majeure. Cette solution que commandent les principes généraux de la responsabilité contractuelle, et qu'on énonce par cette maxime « *allegans casum fortuitum illum probare tenetur* », nous est du reste confirmée au cas spécial de louage par la loi 9, § 4, D. XIX, 2.

Pour dégager sa responsabilité le locataire doit évidemment, avant toute chose, prouver l'existence de l'incendie ; mais cette preuve facile d'un fait visible et apparent est à elle seule insuffisante pour le libérer. L'incendie n'est pas considéré en soi, et d'une façon absolue, comme un cas fortuit. Il y a cas fortuit, toutes les fois que le dommage est causé par un événement auquel le débiteur n'a concouru en aucune manière, et qui ne peut en rien lui être reproché (L. 5, § 3, D. XIII, 6. — L. 6, C. IV, 24). Or qui oserait prétendre, que jamais le locataire n'encourt le reproche de négligence dans un incendie de la maison louée. De même il serait tout aussi faux d'affirmer qu'il est toujours en faute. Ces solutions que la raison impose étaient d'ailleurs celles des jurisconsultes Romains.

Déjà nous avons démontré qu'il ne fallait pas voir dans les deux passages. « *Plerumque incendia culpa fiunt inhabitantium* » (L. 3, § 1, I, 15 et « *cum incendium sine culpa fieri non potest* » (L. 11, D. XV, 6), l'existence d'une présomption de faute. Paul et le plaideur client d'Alfenus y énoncent seulement cette vérité d'observation que le plus souvent, les incendies n'ont d'autre cause que la faute des habitants. Si nous recherchons l'opinion d'Ulpien et de Gaius sur la question, nous trouvons que pour eux l'incendie présente un caractère absolument relatif. Comme bien d'autres événements qu'ils énumèrent, tantôt il constitue un cas fortuit, tantôt il est le résultat d'une faute.

Ulpien dans la loi *contractus* semblerait poser ce principe que l'incendie arrive toujours sans la faute du débiteur « *Animalium vero casus, mortes quæque sine culpa accidunt fugæ servorum, qui custodiri non solent, rapinæ, tumultus, incendia, aquarum magnitudines, impetus prædonum a nullo præstantur* » (L. 23, D. L. 17), Mais la loi 52, § 3, D. XVII, 2) du même auteur nous donne sa véritable pensée, et détermine la portée relative du principe ci-dessus énoncé « *Damna quæ imprudentibus accidunt, hoc est, damna fatalia, socii non cogentur præstare : ideoque si pecus æstimatum datum sit, et id latrocinio aut incendio perierit, commune damnum est, si nihil dolo aut culpa acciderit ejus, qui æsti-*

matum pecus acceperit ». L'incendie n'est donc pour Ulpien un cas fortuit que si aucune faute n'a été commise. C'est encore la même solution qu'il défend dans la loi 5, § 4, D. XIII, 6, « *Proinde et si incendio, vel ruina aliquid contigit, vel aliquod domnum fatale non tenebitur, nisi forte, cum possit res commodatas salvas facere, suas prætulit* ». Même théorie dans les lois 18, pr. h. t. et l. I, § 4, D. XLIV, 7 qui sont de Gaius ; l'incendie y est présenté comme un cas fortuit quand « *sine dolo et culpa accidit*. »

Enfin nous possédons un dernier texte d'Ulpien qui est topique en notre matière, puisqu'il traite justement de la responsabilité du locataire « *si quidem fortuitus casus incendiî causam intulerit, non præstabit periculum locator : si vero culpa locatoris, quam præstare necesse est, damnum fecerit, tenebitur*, (L. 9, § 3, D. XIX, 2) ¹.

Quand donc une maison louée a été la proie des flammes, il n'en résulte pas nécessairement qu'on se trouve en face d'un cas fortuit, et le locataire ne pourra se contenter d'opposer le fait matériel de l'incendie. Il faudra en outre qu'il prouve que dans la circonstance, l'incendie a tous les caractères d'un cas fortuit. Cette preuve il l'administrera, en démontrant, par exemple, que le feu a pris naissance en dehors de la maison qu'il habitait, et qu'il ne dépendait pas de

¹ Dans ce texte le mot *locator* a été mis par erreur pour *conductor* (Cujas. Note ad lib. XIX Dig.)

lui de l'arrêter ; ou bien encore que l'incendie provient d'un vice de construction, qu'il a été allumé par le feu du ciel, etc.

Si le locataire prouve que l'incendie a été causé par un tiers, cesse-t-il pour cela d'être tenu du dommage causé ? Cette question est insusceptible d'une solution unique et générale, et nous devons pour y répondre entrer dans quelques détails :

1° *Aucun bien juridique, aucun rapport n'existe entre l'auteur de l'incendie et le locataire.* En principe ce dernier est irresponsable de l'acte commis par un homme qui lui est tout à fait étranger. Celui-là même qui s'est chargé, moyennant salaire, de veiller à la conservation de la maison n'en est pas tenu « *Qui mercedem accipit pro custodia alicujus rei, is hujus periculum custodiæ præstat. Sed de damno ab alio dato agi cum eo non posse, Julianus ait : Qua enim custodia consequi potuit, ne damnum injuria ab alio dari possit* (L. L. 40, 41, D. XIX, 2).

Il pourra toutefois se faire que dans certaines hypothèses exceptionnelles, le locataire soit responsable. C'est quand l'incendie aura été accompagné, ou provoqué par une faute de sa part. Ainsi il n'a pas fait tout ce qu'il aurait dû pour arrêter les progrès du sinistre, ou bien il a, malgré les clauses du bail, introduit dans la maison des matières inflammables qui ont permis au feu de se développer facilement (Loi 11,

§ 4, 12, D. XIX, 2). Il serait encore responsable, si la maison avait été brûlée en sa possession par vengeance, par représailles des torts qu'il aurait pu avoir envers l'auteur de l'incendie (Loi 25, § 4, D. XIX, 2). Ce texte suppose que des arbres ont été coupés en haine du locataire, et il décide que ce dernier répond du dommage. Il est permis d'étendre cette décision à l'incendie d'une maison, car la plus grande analogie existe entre les deux hypothèses.

2° *Il peut arriver au contraire que le preneur et l'incendiaire soient unis par quelque rapport de droit ou d'amitié.* L'incendie est le fait de sa femme, de ses enfants, de ses parents ou de ses hôtes. En ce cas il devra prouver qu'il n'y avait point de raison d'exercer une surveillance plus active, qu'il n'avait reçu chez lui que des personnes prudentes et honorables ¹, en un mot qu'il s'est conduit en bon père de famille.

L'incendie peut encore provenir du fait de ses esclaves, ou d'un tiers qu'il aurait lui-même préposé à la garde de la maison. Même dans ce cas le locataire n'est pas nécessairement responsable ; l'incendie sera pour lui cas fortuit, s'il a agi en homme soigneux et diligent, s'il peut établir que le choix de son préposé est irréprochable, et qu'il a distribué à ses esclaves

¹ Carocciius Louage, pp. 178 et suiv.

les différentes charges de la maison suivant leurs aptitudes et leurs connaissances.

Il devait se produire fréquemment à Rome qu'une maison fût incendiée par la faute des esclaves, car des textes nombreux visent cette hypothèse. Nous en trouvons d'Alfenus et de Neratius dont l'opinion est celle que nous venons d'exposer (Loi 11, D. XVIII, 6. — Loi 27, § 9, IX, 2). Mais à côté d'eux, Proculus, au dire d'Ulpien, (Loi 27, § 11, D. IX, 2) considérerait le maître comme toujours responsable « *sed hæc ita si culpa colonus careret.* » Heureusement cette doctrine, que rien ne justifie, n'a pas prévalu ; et Ulpien, dans un texte inséré au titre *Locati conducti* (Loi 11, pr.), rappelle, en la consacrant définitivement, la solution d'Alfenus et de Neratius « *Mihi ita placet ut (conductor), culpam etiam eorum, quos inducit, præstet suo nomine, etsi nihil convenit, si tamen culpam in inducendis admittit quod tales habuerit vel suos vel hospites.* »

Ce n'est pas à dire que le locataire, quand il n'a commis aucune faute, échappera à tout recours pour le fait de ses esclaves. S'il avait été coupable de quelque négligence, il aurait été tenu d'une double action : l'une directe fondée sur sa propre obligation et sanctionnée par l'action *locati*, l'autre fondée sur l'obligation de ses esclaves et sanctionnée par l'action *legis Aquiliæ* donnée *noxaliter*. L'action *locati* cesse bien de

pouvoir être exercée à l'encontre d'un preneur diligent, mais il reste dans tous les cas soumis à l'action noxale de la loi *Aquila*. Du reste même au cas où les deux actions sont possibles, la personne victime du délit ne peut jamais les cumuler, elle doit opter pour l'une ou l'autre.

Dans le droit primitif, l'incendie causé par un fils de famille produisait les mêmes conséquences contre le père, que celui allumé par un esclave contre le maître. Mais Justinien (Inst., l. IV, t. 8, § 7), supprime l'abandon noxal des personnes libres. La victime n'a plus d'autre ressource que d'agir d'abord directement contre le fils de famille, puis de poursuivre contre le père par l'action *judicati de peculio* le recouvrement de la condamnation obtenue. Moyen souvent illusoire, car presque toujours le pécule du fils de famille se composera de biens *adventices*, biens dont il n'a pas la disposition tant qu'il demeure *in potestate*.

Il y a lieu d'appliquer, par analogie, au cas d'incendie la solution donnée par Ulpien pour le cas de vol commis dans une auberge ou hôtellerie. (L. uniq., § 6, D. XLVII, 5,) « *Caupo præstat factum eorum qui in ea caupona ejus cauponæ exercendæ causa ibi sunt, item eorum, qui habitandi causa ibi sunt; viatorum autem factum non præstat, namque viatorem sibi eligere caupo vel stabularius non videtur, nec repellere potest iter agentes; inhabitatores vero perpetuos ipse quodam*

modo elegit, qui non rejecit, quorum factum oportet eum præstare. » Il y a en effet identité de motifs dans l'une et l'autre hypothèse. Mais ce serait pensons-nous, forcer le texte, et aller au-delà de son esprit, que d'en tirer cette conclusion que jamais aubergiste ou hôtelier ne répondra de l'incendie causé par un voyageur, qu'il ne pourra être tenu que de celui amené par la faute d'un habitant ou d'un domestique. Sans doute sa responsabilité sera bien rarement mise en jeu dans le premier cas, car il ne peut être coupable d'avoir reçu un passant qu'il ne connaissait pas, et que sa profession lui commandait de recevoir. C'est tout ce que dit Ulpien. Mais des circonstances peuvent se présenter par suite desquelles il sera responsable du fait d'un voyageur de passage. Que par exemple ce voyageur offre des signes apparents de folie ou d'ébriété, l'hôtelier sera bien certainement en faute, s'il ne prouve qu'il a apporté toute la diligence possible pour l'empêcher de nuire.

Le locataire demeurerait-il tenu de l'incendie, s'il avait cédé son bail, ou s'il avait sous-loué la maison ? Pour répondre à cette question, il nous suffit de rappeler les principes que nous avons posés dans le chapitre II de notre première partie. Nous y avons vu que la cession du bail pas plus que la sous-location ne faisaient disparaître le contrat primitif ; la responsabilité du locataire ne subit donc aucune modification, et il

devra prouver que l'incendie est à son égard un cas fortuit, qu'il n'a commis aucune faute dans le choix du sous-locataire ou du cessionnaire.

Rappelons aussi que le propriétaire pourrait exercer l'action *locati* directement contre le cessionnaire, si celui-ci avait causé l'incendie par sa faute. Au contraire il n'a contre le sous-locataire, comme contre tout étranger, que l'action de la loi *Aquila*, sauf toutefois le privilège que par faveur on lui accorde sur les meubles apportés dans la maison par ce sous-locataire.

Section V. — Modifications apportées à la responsabilité locative par les conventions des parties.

Jusqu'ici nous avons étudié la responsabilité du locataire, telle qu'elle résulte du contrat de bail ; mais des clauses particulières peuvent l'augmenter ou la diminuer. La convention fait la loi des parties, et celles-ci sont maîtresses d'apporter au droit commun des contrats les modifications que bon leur semble. (L. 23, D. L. 17.) Ce principe supporte toutefois une exception ; il n'est jamais permis de stipuler qu'on ne sera pas tenu de son dol (L. 27, § 4, D. II, 14 — L. 17, pr. D. XIII, 6, — L. 1, § 7, XVI, 3). Pareille stipulation est nulle comme contraire aux bonnes mœurs « *contra bonam fidem, contraque bonos mores est* ». Ce serait une législation bien dangereuse, que celle

qui permettrait à des contractants de se décharger par avance, de toutes les suites fâcheuses de la mauvaise foi qu'ils se proposent d'apporter à l'exécution de leurs obligations.

Nous voyons cependant Ulpien déclarer valable un pacte par lequel le preneur se soustrait à tout recours du propriétaire pour dommage d'incendie. « *Si paciscar ne judicati vel incensarum ædium agatur, hoc pactum valet* » (L. 7, § 13, D. II, 14). Faut-il en conclure que l'incendie fait lui-même exception à l'exception que nous venons de signaler, et qu'il est dans ce cas permis au locataire de convenir qu'il ne devra pas réparer le dommage causé même par son dol? Non, il s'agit là d'une véritable transaction ; le créancier ne s'engage pas d'avance à ne pas exiger réparation d'un dol encore à commettre, il renonce seulement, et rien n'est plus licite, (L. 26, § 4, D. II, 14), à réclamer des dommages-intérêts pour un dol déjà commis, Le rapprochement dans le texte des mots « *judicati* » et « *incensarum ædium* » prouve bien qu'il y est fait allusion à un événement antérieur, à une condamnation déjà prononcée.

Le locataire peut se soustraire par une clause spéciale à la prestation de la faute lourde. Elle était, il est vrai, assimilée au dol, mais déjà nous avons fait remarquer que l'assimilation n'avait pas lieu en toutes choses. Ces deux expressions *dolus* et *culpa lata* se con-

fondent seulement, quand il s'agit de réparer le dommage résultant de l'inexécution d'une obligation. Cette règle de Paul « *magna culpa dolus est* » (L. 226, D. L. 86), a pour but de placer quant à la responsabilité la *culpa lata* sur la même ligne que le dol, et non pas d'indiquer que le dol et la faute lourde sont partout et toujours soumis aux mêmes principes.

Le locataire peut donc mettre tous les risques à la charge de son bailleur, en convenant qu'il ne sera tenu d'aucune faute personnelle. Et cette stipulation le libère en même temps de toute responsabilité du fait de ses esclaves ou des personnes de sa maison, puisqu'il n'en répond que s'il a lui-même commis une faute en les choisissant mal, ou en les recevant à tort.

A l'inverse le locataire pouvait augmenter sa responsabilité, et prendre à sa charge les cas fortuits et les accidents de force majeure (L. 9, § 2, D. XIX, 2). Ces sortes de conventions devaient même être plus fréquentes que les précédentes ; car la vérité est que, si en théorie bailleur et preneur sont égaux, ce dernier est en pratique sous la dépendance de son propriétaire, et accepte la loi qu'il plaît à celui-ci de lui imposer. Comme le danger d'incendie était un de ceux qui préoccupaient le plus les propriétaires romains ; ils y faisaient souvent allusion dans leurs baux. (L. 9, § 3, 11, 52, D. XIX, 2). Les clauses, « *innocentem ignem habeto* » « *ignem ne habeto*, » se rencontraient fréquemment.

La première était un avertissement pour le locataire, elle lui rappelait de veiller à l'incendie, mais ne modifiait pas sa responsabilité. La seconde au contraire étendait cette responsabilité ; le locataire perdait le droit d'entretenir du feu chez lui, si l'incendie commençait à l'intérieur de la maison, il en était toujours tenu quelque précaution qu'il eût prise. Mais il ne devenait pas par cette clause responsable du cas fortuit en général. L'incendie provient-il du dehors, a-t-il été allumé par le feu du ciel ou communiqué par une maison voisine le locataire demeure à l'abri de tout recours.

Ces différentes conventions modificatives de la responsabilité locative au cas d'incendie, constituent des pactes adjoints au contrat de louage, contrat de bonne foi comme nous le savons. Aussi les pactes adjoints *in continenti*, c'est-à-dire conclus en même temps que le contrat, font corps avec lui ; ils forment en quelque sorte une de ses clauses, et sont sanctionnés par l'action *locati* s'ils augmentent la responsabilité du locataire, par l'action *conducti* s'ils la diminuent. Les pactes adjoints *ex intervallo*, c'est-à-dire conclus après la formation du contrat, restent en dehors de celui-ci, et n'opèrent que par voie d'exception. Le locataire pourra toujours faire valoir ceux qui diminuent son obligation, en les opposant à la demande du bailleur. Mais le bailleur ne pourra se prévaloir de ceux qui

augmentent la responsabilité locative, que s'il trouve l'occasion bien rare de les opposer à une réclamation du locataire, comme dans l'hypothèse suivante : Le locataire d'une maison prend les cas fortuits à sa charge pour un pacte adjoint *ex intervallo* ; un incendie éclate fortuitement, il paie le dommage, puis il s'avise de réclamer à son propriétaire la somme versée, sous prétexte que par son contrat il ne répond que de sa faute et non du cas fortuit. Le propriétaire alors invoquera le pacte intervenu entre eux, et repoussera, grâce à lui, la prétention du demandeur.

Il existe enfin un cas dans lequel le preneur est tenu du cas fortuit, bien qu'aucun accord ne soit intervenu sur ce point entre lui et le bailleur. Toutes les fois qu'à l'expiration du bail le locataire, sommé par le propriétaire de lui restituer la maison louée, n'a pas obtempéré à cette interpellation, il se trouve par là même en demeure et responsable de toute perte ou détérioration survenue à la maison par cas fortuit. Il est en effet coupable de ne pas avoir exécuté son obligation, et la perte de la maison n'est plus pour lui un pur cas fortuit. Elle est considérée comme provenant de sa faute, tant qu'il n'a pas prouvé que l'accident se serait également produit, si le propriétaire avait été en possession de sa chose.

Section VI. — Montant des dommages et intérêts que doit payer le locataire.

Le locataire doit rendre le propriétaire indemne. Il doit le replacer dans la situation où il se trouverait si l'incendie n'avait pas eu lieu. Comme nous sommes dans une matière où la bonne foi domine, il pourra éviter toute condamnation en restaurant la maison à ses frais, en réparant lui-même le dommage. De son côté, le propriétaire, s'il trouve quelque avantage dans cette satisfaction en nature, sollicitera du magistrat une formule arbitraire, et, grâce à la clause « *nisi restituit* » insérée dans cette formule, la condamnation du locataire se trouve surbordonnée à la remise en état de la chose. Seulement comme on ne peut contraindre personne à accomplir un fait « *nemo præcise cogi potest ad factum* », le locataire responsable sera condamné, s'il refuse d'exécuter volontairement les réparations nécessaires, au paiement d'une somme d'argent représentant la perte subie par son bailleur.

En pratique le preneur accomplit rarement le fait auquel il est tenu, et c'est presque toujours une condamnation pécuniaire qui intervient. Voyons donc quel doit en être le montant, et quelles règles doivent guider le juge dans l'évaluation des dommages et intérêts.

Les dommages-intérêts dans un contrat de bonne foi comprennent et le *damnum emergens* et le *lucrum cessans*. Le *damnum emergens* c'est à proprement parler le dommage causé à la maison par l'incendie. Le locataire n'est responsable que du dommage qu'il a pu prévoir en contractant ; il s'est engagé seulement à conserver et à restituer la maison ou l'appartement qu'il avait pris à bail, il ne peut donc être tenu en vertu du contrat que jusqu'à concurrence de la valeur de cette maison ou de cet appartement. Si le feu se communique à une maison voisine appartenant au même propriétaire, l'évaluation de ce dommage reste en dehors de la condamnation à intervenir sur la demande du propriétaire agissant par l'action *locati*. Par rapport à cette seconde maison, preneur et bailleur sont étrangers.

Le *lucrum cessans* n'est plus comme le *damnum emergens* la diminution du patrimoine du bailleur ; il consiste seulement dans la privation d'un gain sur lequel celui-ci pouvait compter. Ce sera ici l'absence, pendant la période de reconstruction de l'édifice, des revenus que sa location lui procurait.

Tels sont les deux éléments d'appréciation qui doivent dicter au juge sa sentence. Il n'a pas à tenir compte du prix d'affection, c'est-à-dire de la valeur que la chose avait pour le bailleur par suite de motifs purement personnels. C'était la seule restriction apportée

au pouvoir du juge, en dehors de là, il ne dépendait que de sa conscience et aucun maximum ne venait limiter le taux de la condamnation.

Justinien (L. uniq., C. VII, 47) décida que les dommages-intérêts ne pourraient plus dépasser le double de la valeur de l'objet.

Le juge embarrassé pour l'évaluation des dommages peut, s'il ne trouve pas dans la cause des éléments suffisants d'appréciation, s'en rapporter dans certains cas au bailleur, et lui permettre de fixer lui-même sous la foi du serment le montant de l'indemnité. Cette faculté lui était accordée : 1° quand le locataire faisait défaut. 2° quand l'incendie avait été causé par son dol ou sa faute lourde (L. 5, pr., D. XII, 3). Le juge a toujours le droit pour des motifs graves de diminuer la somme ainsi fixée par le créancier.

Ce sera dans tous les cas au propriétaire à prouver l'existence du dommage, car il est demandeur. Cette preuve une fois faite, le locataire défendeur ne pourra échapper à la condamnation, qu'en démontrant à son tour qu'il n'est coupable d'aucune faute, que l'incendie est à son égard un pur cas fortuit.

La présence de plusieurs locataires dans la même maison modifie-t-elle leur responsabilité ? Le propriétaire de l'immeuble peut-il au cas d'incendie poursuivre un seul d'entre eux à son choix et pour le tout ;

ou bien est-il obligé d'agir contre chacun individuellement, et de leur réclamer seulement des dommages-intérêts fixés dans les limites de leur location d'après les règles posées plus haut. En d'autres termes les différents locataires d'une même maison sont-ils ou non solidairement responsables envers le bailleur de la perte et des détériorations causées par l'incendie ?

Il est certain que les locataires d'une même maison peuvent se rendre solidairement responsables du dommage d'incendie comme de tout autre, par une convention insérée dans le bail (L. 19, § 9, D. XIX, 2. — L. 9, pr., D. XXXV, 2). Il n'est pas nécessaire pour établir la solidarité de recourir aux formes de la stipulation, elle peut se rencontrer dans un contrat consensuel et de bonne foi.

Mais sauf ce cas de convention expresse, jamais les locataires d'une maison ne doivent être considérés comme solidaires les uns des autres ¹. La responsabi-

¹ Nous adoptons l'opinion que M. Gérardin a récemment exposé dans son étude sur la solidarité (Paris 1885, broch. in-8). Il n'y a pas lieu de distinguer entre la corréalité et la solidarité, mais lieu entre la corréalité ou solidarité, et la responsabilité collective, solidarité imparfaite ou obligation *in solidum*. La solidarité *stricto sensu* résulte d'un fait volontaire, d'une clause insérée soit dans une stipulation soit dans un contrat. Quand il n'y a pas de convention expresse, on se trouve toujours en présence de la responsabilité collective, laquelle se produira toutes les fois que plusieurs débiteurs sont en faute à raison du même objet; le créan-

lité de chaque locataire est fixée par son contrat. Or chacun d'eux ayant reçu la jouissance de tel appartement, de telle partie de la maison, n'a d'obligations qu'à l'égard de cet appartement ou de cette portion de maison.

On ne trouve aucun motif de solidarité ni même de responsabilité collective, puisqu'il n'y a ni convention ni faute commune « *Si divisa conductio fuit, et in singulis partibus, alieno nomine convenire vos non oportet* » (L. 13, C. V, 64).

La solution ne serait plus la même, si au lieu de locations portant sur des parties distinctes d'une même maison, plusieurs personnes, soit par un seul, soit par différents contrats avaient pris à bail un même appartement, ou, pour donner un exemple plus pratique que les textes signalent, un portique, une salle de bains. Ici les locataires, en l'absence de clause spéciale, sont tenus non point d'une obligation vérita-

cier peut alors poursuivre l'un quelconque d'entre eux, et lui demander réparation intégrale du préjudice causé. Dans cette hypothèse l'obligation n'est pas *une* comme au cas de solidarité, il y a autant d'obligations que de fautes commises. Aussi dès qu'un des débiteurs est exempt de faute, l'obligation ne prend pas naissance contre lui. Un autre intérêt pratique résultant de la pluralité d'obligations, c'est que la libération du débiteur, au cas de responsabilité collective, ne se produit que par le complet désintéressement du créancier ; au contraire, au cas de solidarité, avant Justinien du moins, la *litis contestatio* éteignait l'obligation à l'égard de tous les débiteurs.

blement solidaire, mais d'une obligation *in solidum*, c'est un cas de responsabilité collective.

Les différents contrats ont tous un objet commun, chaque locataire a acquis la jouissance de la même chose, chacun d'eux est donc obligé de veiller à sa conservation et de la restituer entière. Ils sont tous obligés au même tout. C'est pourquoi, si la chose louée vient à être détruite par l'incendie, le bailleur pourra poursuivre celui de ses locataires qu'il voudra. Mais le locataire poursuivi échappera à toute condamnation, s'il prouve que pour sa part il n'a commis aucune faute, et que l'inexécution de l'obligation est quant à lui un cas de force majeure « *Dolum et culpam et diligentiam, et custodiam, in totum præstare debet,* » écrit Celsus ; (L. 5, § 15, XIII, 6), il aurait pu ajouter que s'il devait cette prestation pour le tout, il ne la devait pas pour tous. Avec la solidarité au contraire chaque locataire serait tenu de la faute des autres.

Après cet exposé rapide des règles de la solidarité et de leur application au contrat de louage, il nous sera facile de réfuter l'argument qu'on a cru trouver dans les lois 1, § 10, et 2, 3, 4, au Digeste livre IX, titre 3, pour rendre les divers locataires, habitant la même maison, solidairement responsables de l'incendie dont la cause et le point de départ demeurent inconnus. Le texte suppose qu'un objet a été jeté d'une maison habitée par plusieurs personnes, sans

que l'on puisse connaître l'auteur de ce fait, alors tous sont tenus *in solidum* du dommage.

Pour nous on ne peut tirer aucun argument de ce texte, il prévoit une hypothèse toute différente de celle d'incendie. D'un côté on est en face d'une responsabilité délictuelle caractérisée par le *quid effusum vel dejectum*, de l'autre on rencontre une responsabilité purement contractuelle. N'oublions pas en effet que nous avons rejeté la présomption *incendia* comme fondement de la responsabilité locative, et même ne admettant cette présomption, il nous faudrait encore avant d'accepter l'analogie prendre partie dans cette controverse épineuse sur le point de savoir : si elle existe seulement contre un locataire seul, c'est-à-dire contre une personne certaine et déterminée, ou si on peut l'appliquer d'une façon générale à tous les habitants de la maison quelque nombreux qu'ils soient.

En second lieu l'extension au cas d'incendie des textes indiqués plus haut ne modifierait en rien les solutions que nous avons données. Ils ne font que confirmer notre théorie. Ces textes n'établissent pas une véritable solidarité, mais une simple obligation *in solidum*. Comparons les lois 2, 3 et 4 du livre IX, titre 3 à la loi 5 du même titre, nous y voyons que c'est seulement quand plusieurs personnes jouissent indivisément de la maison qu'elles sont responsables

de tout le dommage causé « *Si vero plures, diviso inter se cœnaculo, habitant, actio in eum solum datur qui inhabitat eam partem unde effusum est* (Loi 54, titre 1).

Les habitants sont tous tenus, parce que chacun étant présumé coupable « *cum sane impossibile est scire quis dejecisset vel effudisset* » est obligé au tout par sa faute. Mais du moment que la victime a été désintéressée, tous seront libérés « *Si cum uno fuerit actum, cæteri liberabuntur, perceptione non litis contestatione.* » Ces derniers mots repoussent toute idée de solidarité, puisqu'ils attachent la libération du débiteur au paiement et non pas à la litiscontestation.

A part la présomption de faute, que le texte établit contre tous les habitants quand l'auteur du délit n'est pas connu, les règles de leur responsabilité sont donc pour eux les mêmes que pour les locataires par indivis d'une même chose; et, ajoutons-le, elles sont en complet accord avec les idées nouvelles émises par M. Gérardin.

Section VII. — Sanction de la responsabilité locative.

Le propriétaire bailleur a plusieurs voies de recours contre son locataire, il dispose de plusieurs moyens pour obtenir la satisfaction qui lui est due. Le paiement des dommages-intérêts est, comme celui des

loyers, garanti par le mobilier garnissant la maison louée, par les *invecta et illata*. Le droit de gage du propriétaire s'étend à tous les effets du louage, et assure l'exécution de toutes les obligations du preneur (Loi 2, D. XX, 2). Nous avons déjà vu que le propriétaire peut encore exercer son privilège à l'encontre d'un sous-locataire ; mais il ne jouit d'aucun droit sur les meubles d'une personne que le locataire aurait logée gratuitement dans la maison louée (Loi 5, pr., D. XX, 2). Le droit de gage a sa cause dans le contrat de louage, et non dans le simple fait d'habiter la maison d'autrui.

Outre cette hypothèque que la loi lui reconnaissait, le bailleur pourrait encore stipuler des sûretés spéciales. Il peut exiger préventivement du preneur une caution pour les dommages éventuels, pourvu qu'il allègue de justes motifs « *ex juxta causa* » (Loi 41, D. V, 1).

Il a de plus la faculté d'user contre lui de son droit d'expulsion, car on se trouve bien dans l'hypothèse d'un abus de jouissance, d'une infraction à la loi du contrat « *male in re locata versatus est conductor* » (Loi 3, l. IV, 65). Le juge restera toujours maître d'apprécier si le fait justifie une pareille mesure, puisque nous sommes dans un *judicium bonæ fidei*.

Enfin le bailleur avait souvent pour se faire indemniser le choix entre deux actions : l'action *locati* et

l'action de la loi Aquilia (Lois 9, § 3 — 11, § 1, 4, — 12-30, § 4, D. XIX, 2. — Loi 27, § 5, 9, 11, D. IX, 2). Dans la première il agit en vertu du contrat, en qualité de propriétaire. Dans la seconde, on fait abstraction de toute relation contractuelle, c'est la victime d'un délit qui poursuit son auteur, et lui demande réparation.

Nous avons, en critiquant la théorie de Hasse sur la prestation des fautes (p. 47 et 48) indiqué à quelle condition, selon nous, l'action de la loi Aquilia peut concourir avec celle du contrat ; et nous avons conclu en ce sens que la faute aquilienne ne pouvait exister s'il n'y avait en même temps faute contractuelle, que par conséquent un débiteur, tenu seulement de son dol en vertu du contrat, ne devenait pas responsable de sa simple faute par la loi Aquilia.

La discussion du reste n'offre guère d'importance en matière de louage, quelle que soit la solution qu'on adopte, le preneur tombera toujours sous le coup de cette loi, quand l'acte accompli par lui présentera les caractères du *damnum injuria datum*. Son contrat l'oblige à la prestation de la *culpa levis in abstracto*, c'est-à-dire de toute espèce de faute ; pour lui donc la faute aquilienne ne pourrait exister sans la faute contractuelle, toute infraction à la loi Aquilia étant forcément une infraction au contrat.

Si les deux actions concourent, peuvent-elles se

cumuler ? La négative est certaine en tant qu'elles ont toutes deux pour objet la réparation du préjudice causé. Mais l'action aquilienne a un caractère mixte ; elle est *rei persecutoria* avant tout, elle a pour but d'indemniser la victime du dommage en lui faisant obtenir la valeur de sa chose ; seulement, comme cette chose s'estime d'après la plus haute valeur qu'elle a eue dans les trente jours immédiatement antérieurs au délit, et qui de plus l'action *legis Aquiliæ* croît au double *adversus inficientem*, il arrivera quelquefois au demandeur de recevoir plus qu'il n'a perdu. L'action de la loi Aquilia acquiert un caractère pénal par l'enrichissement qu'elle procure ainsi à la victime du délit. Dans cette mesure le cumul des deux actions est-il possible ? Après avoir exercé l'action *locati*, le propriétaire conserve-t-il celle de la loi Aquilia pour ce qu'elle lui donnera en plus ? La plupart des interprètes adoptent l'affirmative en s'appuyant sur ce principe, qu'au cas de concours de deux actions, l'une *rei persecutoria*, l'autre pénale, il y a lieu d'admettre le cumul, car leur but diffère essentiellement, l'une tend à réparer le dommage, l'autre à punir le délit (Loi 7, § 1, D. XIII, 1. — Loi 12, C. VI, 2). Il est donc logique de décider que le cumul existera également pour l'action *rei persecutoria* et l'action mixte dans la mesure où celle-ci devient pénale.

Plusieurs textes semblent repousser tout cumul, et

même la loi 43 de notre titre au Digeste impose au juge l'obligation de constater d'office que le propriétaire, en agissant *ex locato*, renonce pour ce fait à l'action qui lui compète *ex lege Aquilia*. On répond que ces textes visent l'hypothèse fréquente, où cette dernière action n'offrirait aucun avantage sur celle du contrat.

Le cumul une fois admis le choix du bailleur n'est pas douteux, il agira d'abord par l'action *locati*, puisque l'action de la loi *Aquilia* lui reste ouverte pour le surplus. Et quand même l'exercice de l'une de ces actions éteindrait l'autre, il devrait encore préférer l'action *locati* dans la plupart des cas :

Dans l'action *locati* le propriétaire n'a qu'une preuve facile à faire : l'existence du bail et du préjudice causé par l'incendie ; ce point établi il appartiendra au locataire de prouver qu'il n'est pas en faute, et qu'il a fidèlement exécuté ses obligations. Dans l'action de la loi *Aquilia* au contraire le demandeur supporte tout le fardeau de la preuve. C'est à lui de démontrer la faute du défendeur en même temps que le préjudice souffert.

La loi *Aquilia* ne réprime que la faute active : *la culpa in committendo* ; le contrat de louage rend le locataire responsable de sa seule omission, du défaut de soins apportés à la chose louée.

Quand le dommage a été causé par un esclave le

maître sera tenu directement, s'il a quelque négligence à se reprocher ; l'action de la loi *Aquilia* ne pourra être donnée contre lui que *noxaliter*, sauf le cas où l'esclave aurait agi avec l'assentiment ou sur l'ordre du maître.

L'action *locati* est transmissible passivement ; celle de la loi *Aquilia* ne se transmet contre les héritiers que dans la mesure de leur profit personnel.

L'action *locati* appartient au bailleur, qu'il soit propriétaire de la chose louée ou simple possesseur, même de mauvaise foi ; l'action de la loi *Aquilia* n'est donnée qu'au propriétaire, avec extension toutefois au profit du possesseur de bonne foi et de l'usufruitier. (Loi 11, § 6 et suiv. D, IX, 2).

Nous devons reconnaître que la preuve du délit une fois faite le propriétaire a droit à être indemnisé de tout le préjudice subi, tandis qu'en vertu du contrat son indemnité est restreinte à la partie de l'immeuble comprise dans le bail. De plus dans la loi *Aquilia* les dommages-intérêts sont fixés par la plus haute valeur que la chose a pu acquérir dans les trente jours qui précèdent le délit, dans l'action *locati* on estime simplement le *quantum interest*. Mais si le point de départ de l'évaluation différait, le résultat était presque toujours le même, et nous savons qu'après Justinien le *quantum interest* pouvait s'élever jusqu'au double de la valeur vénale de la maison détruite ou détériorée.

De cette comparaison ressort ce que nous affirmions tout à l'heure, à savoir que l'action du contrat est la plus avantageuse pour le bailleur. Il n'aurait intérêt à exercer l'action de la loi *Aquila* que dans deux hypothèses :

1° Au cas d'*infinitio* du locataire parce qu'alors il sera condamné au double.

2° Si l'incendie a été allumé par plusieurs locataires, car le droit Romain, exagérant le caractère pénal de la loi *Aquila*, décidait que la peine devait être payée autant de fois qu'il y avait de délinquants. Le paiement fait par l'un d'eux ne libère pas les autres. (L. 11. § 2, D. IX, 2).

Toutes les fois que le bailleur, à l'époque du système formulaire, agissait par l'action *locati* avant l'expiration du bail, il devait faire inscrire en tête de sa formule une *præscriptio* limitant au dommage d'incendie l'objet de sa demande. Il se réservait ainsi la faculté d'intenter à nouveau son action en paiement des loyers ou en restitution à la fin du bail ; sinon, par suite de l'effet extinctif de la *litis contestatio*, la première poursuite aurait entièrement épuisé son droit.

CHAPITRE II

DES CAUSES DE PERTE OU DÉTÉRIORATIONS AUTRES QUE L'INCENDIE

Ce dernier chapitre ne nous retiendra que peu d'instants : Nous avons essayé en effet de démontrer que l'incendie devrait être traité comme toute autre cause de perte ou détérioration subie par la chose louée. Le fondement de la responsabilité locative, au cas d'incendie comme dans tout autre, repose uniquement sur le contrat intervenu entre le bailleur et le preneur, sur l'obligation imposée au second de restituer au premier la chose louée intacte et entière. Il n'existe pas de présomption spéciale de faute. Celle-ci doit être prestée d'après les règles du droit commun applicables aux contrats qui intéressent à la fois le créancier et le débiteur. Nous n'avons donc qu'à généraliser les principes que nous avons adoptés pour l'incendie, en les étendant aux autres faits dommageables survenus à la chose louée.

Quelle que soit la cause du dommage la responsabilité locative a toujours même fondement, même étendue et même sanction :

Même fondement : C'est le contrat, qui, dans tous les cas, impose au locataire l'obligation de veiller sur la chose louée et d'y apporter tous les soins d'un père de famille diligent.

Même étendue : Le locataire est tenu de sa faute la plus légère, de sa *culpa levis in abstracto* ; et nous trouvons au Digeste une hypothèse curieuse où il sera responsable sans qu'il ait une négligence bien grave à se reprocher : Le locataire qui s'est enfui devant l'ennemi, devra indemniser le bailleur des dégâts par lui commis, si pouvant avertir le propriétaire de sa fuite il ne l'a pas fait.

Jamais le locataire ne répond des cas fortuits s'il ne s'en est chargé par une convention spéciale. Mais du moment que cette convention existe, le preneur, s'il n'a formellement restreint sa responsabilité à quelques hypothèses déterminées, sera tenu de toute espèce de cas fortuits. Il n'y a pas lieu de distinguer comme certains auteurs les cas fortuits extraordinaires qui se produisent rarement et resteraient à la charge du propriétaire.

La coutume avait encore une grande influence sur la responsabilité respective du bailleur et du preneur en matière de cas fortuits, et le juge devait souvent y

recourir pour régler les contestations qui lui étaient soumises. (L. 8, IV, 65).

Ce sera toujours au preneur à prouver qu'il a exécuté son contrat, qu'il est exempt de faute, et que l'accident survenu constitue véritablement pour lui un cas fortuit.

Nême sanction : Hypothèque tacite sur les meubles, action du contrat, action de la loi Aquilia, telles sont les différentes voies de recours qui se présentent encore au propriétaire.

Nous connaissons leurs conditions d'exercice, et les condamnations auxquelles elles aboutissent. Nous savons comment se calculent les dommages-intérêts ; la détérioration subie par la chose louée et le gain marqué par le bailleur entrent seuls en ligne de compte dans l'action *locati* ; par l'action *legis Aquiliæ* on obtient une réparation complète du dommage, tant de celui qui atteint la chose louée que de celui qui frappe un objet étranger au contrat.

Rappelons enfin que, si le cumul de ces deux actions est possible, il ne l'est certainement que dans la limite où, l'action de la loi Aquilia devenant pénale, procure au demandeur quelque chose de plus que l'action du contrat.

INTRODUCTION

En France comme à Rome le bail à loyer a suivi la même marche ascendante, son importance et son utilité se sont accrues en même temps que la population et les richesses nationales, selon ces paroles de Troplong¹ : « Le louage aime le soleil de la civilisation, il se développe et grandit sous son influence, tandis que la nuit des temps barbares le rapetisse. Si vous descendez au degré le plus bas de la civilisation, vous ne lui voyez jouer presque aucun rôle dans la vie civile. Quand les cités sont rares et petites, quand les maisons sont tellement rétrécies, qu'elles suffisent à peine pour loger la famille, et que d'ailleurs la population, dominée par ses habitudes casanières, ne voyage pas au loin, il y a tout à la fois peu de locataires et peu de place pour les locataires ; alors le bail à loyer ne saurait donc être un moyen large et général d'utiliser les édifices urbains. Chacun, d'ailleurs, a l'amour-propre d'avoir la propriété de son manoir ; le toit héréditaire tout chétif qu'il peut être, communique à celui qui l'habite

¹ Troplong. Préface du Louage, p. 15-16.

une sorte de relief et d'honneur. Peu importe la misère de ces demeures sales, humides, où le jour a peine à pénétrer, où la poitrine respire avec effort ! Repaires qui semblent faits exprès pour héberger la peste, la lèpre et tous les fléaux contagieux ! peu importe, dis-je ! L'homme s'y complait, parce qu'il se dit dans son orgueil : j'en suis propriétaire. »

Le bail à ferme et la propriété ont subi les transformations les plus diverses, à Rome les terres furent tour à tour cultivées, d'abord par les propriétaires eux-mêmes, puis par leurs esclaves et par des colons ou des fermiers. Les baux de courte durée, à l'origine, devinrent de plus en plus longs et même perpétuels avec l'emphytéose.

Aux esclaves et aux colons héréditaires des Romains les Francs ajoutèrent leurs lites, sorte d'esclaves attachés à la glèbe. Enfin la féodalité crée tout un système de tenures des plus variées ; chaque pays a sa coutume, chaque partie de province imaginé une forme particulière de fermage. On voit sans cesse revenir les baux à cens, les baux à rente, les baux à locatairie perpétuelle, les baux à complant, le champart, les agriers, les bordelages et les emphytéoses à perpétuité.

Au milieu de toutes ces modifications successives apportées au régime de la propriété foncière, le bail à loyer traverse presque intact le moyen-âge et nous parvient tel qu'il était chez les Romains. Notre législation a respecté le caractère de ce contrat, sa principale réforme a été de le soumettre à certaines règles d'ordinaire applicables aux

seuls droits réels. C'est ainsi que l'acquéreur a titre particulier ne peut expulser le locataire qui a un bail authentique ou dont la date est certaine, à moins que cette faculté n'ait été expressément réservée dans le contrat de bail (art. 1743); et que les baux de plus de 18 ans sont soumis à la formalité de la transcription pour être opposables aux tiers qui ont des droits sur l'immeuble. (Loi du 23 mars 1855, art. 2 et 3).

Comme en droit Romain nous étudierons seulement les obligations du locataire d'immeubles bâtis principalement au cas d'incendie; et nous nous efforcerons de suivre autant que possible l'ordre que nous avons déjà adopté.

Dans une première partie nous rechercherons quelles sont les obligations du locataire en général, dans la seconde nous verrons ce que deviennent ces obligations au cas de perte ou détérioration de la chose louée, et nous y donnerons quelques notions rapides sur l'assurance du risque locatif, dans un chapitre spécial qui nous paraît le complément nécessaire de toute étude consacrée à la responsabilité du locataire.

PREMIÈRE PARTIE

**Obligations du locataire en dehors de toute perte ou
détérioration de la maison louée.**

CHAPITRE PREMIER

DES OBLIGATIONS DU PRENEUR EN GÉNÉRAL

Parmi les obligations du locataire de maisons, les unes sont spéciales aux baux d'immeubles bâtis, les autres au contraire se rencontrent également dans tout louage de choses. Ces dernières qui formeront seules l'objet de ce premier chapitre peuvent se ramener à trois. Le preneur est tenu :

- 1° De payer le prix ;
- 2° De jouir de la chose en bon père de famille ;
- 3° Enfin de la conserver et de la restituer à la fin du bail dans l'état où il l'a reçue.

§ I^{er}. — *Obligation de payer le prix.*

Comme en droit romain, le prix est un des éléments essentiels du contrat de louage (art. 709).

Il doit ici encore :

1° Consister en une somme d'argent ;

2° Etre sérieux, mais peu importe qu'il soit insuffisant ;

3° Etre déterminé par les parties.

Le prix doit être payé aux époques fixées par le contrat, et en l'absence de convention expresse, à cet égard, on s'en rapporte aux usages locaux (art. 1728). Quand le prix a été déterminé par l'indication de la somme due pour une certaine période, l'expiration de chaque période le rend exigible : ainsi celui qui loue à tant par an, par mois ou par jour, doit payer à l'expiration de chaque jour, de chaque mois, de chaque année.

Le locataire peut payer d'avance ; ce paiement le libérera toujours vis-à-vis de son bailleur, mais dans certains cas il sera opposable aux tiers qui ont acquis des droits sur l'immeuble, et qui les ont conservés en se conformant à la loi, (art. 7 de la loi du 23 mars 1855), c'est-à-dire aux acquéreurs de l'immeuble loué et aux créanciers hypothécaires. A leur égard tout acte ou jugement, constatant quittance d'une somme équivalente à trois années de

loyer non échues, ne vaut que par la formalité de la transcription (art. 2 n° 3 même loi). Ces tiers, comme aussi les créanciers chirographaires, pourraient en outre faire annuler tout paiement anticipé, en prouvant qu'il a été fait en fraude de leur droit d'après les règles de l'action Paulienne posées dans l'article 1167.

Si le preneur ne paie pas ses loyers, le bail peut être résilié (art. 1184 et 1741). C'est aux tribunaux qu'il appartient de prononcer la résiliation, ils ont en cette matière un pouvoir discrétionnaire. Il leur appartient de décider si le non-paiement d'un ou de plusieurs termes suffit pour amener la rupture du contrat. Mais s'il avait été expressément convenu que le bail serait résilié de plein droit à défaut du non-paiement d'un seul terme, et après un commandement demeuré sans effet, le juge ne pourrait plus accorder aucun délai au locataire.

Le bailleur non payé jouit encore d'un privilège sur le mobilier garnissant la maison louée (art. 2102); il pourra le faire saisir-gager en remplissant les formalités prescrites par l'article 819 du Code de Procédure civile. Mais il ne peut plus agir en paiement d'un terme quand il s'est écoulé cinq ans depuis son exigibilité; cette courte prescription s'applique à chaque terme à partir de son échéance.

Ajoutons encore que les intérêts des loyers non

payés ne courent jamais de plein droit, mais seulement par suite d'une demande en justice ou d'une convention spéciale intervenue entre les parties.

Quant à la preuve du paiement elle se fera d'après les principes généraux posés par le Code pour la preuve des obligations et du paiement. Le prix doit être payé au domicile du preneur, et à son domicile au moment du paiement, fût-il différent de celui qu'il avait lors de la convention. L'article 1247, en effet, est général, et ne se prête à aucune distinction.

Dans la pratique les parties conviennent presque toujours que le paiement aura lieu au domicile du bailleur. Si celui-ci vient à en changer, faut-il encore décider que le paiement sera effectué à son nouveau domicile ? C'est avant tout une question d'interprétation, les tribunaux apprécieront les termes du contrat et jugeront en fait. Il arrivera souvent que la clause sera conçue dans ces termes : « Le preneur s'engage à payer son prix au domicile du bailleur. » Nous croyons qu'alors l'affirmative doit être adoptée. En effet, on a beau répéter que le bailleur et le preneur sont sur un pied d'égalité absolue, le preneur est toujours en réalité maître du contrat. Ce qu'il a voulu en stipulant le paiement à son domicile, ce n'est pas être payé à tel endroit fixé par le lieu qu'il habitait au moment de la convention, mais bien être payé chez lui, dans sa maison, sans avoir besoin, pour toucher sa

créance, de se déranger et d'aller la quérir. Et cette intention du bailleur le preneur la connaît, il accepte la clause imposée par le propriétaire avec le sens que celui-ci a voulu évidemment lui donner. On ne peut donc pas dire que sa situation soit aggravée par le fait du bailleur, parce qu'il s'est engagé en réalité non pas à payer à tel domicile fixe du locateur, mais à son domicile quel qu'il fût lors du paiement ¹.

Les frais du paiement sont à la charge du preneur (art. 1248).

Le locataire a le droit de refuser de payer ces loyers dans certaines hypothèses :

1° Si le bailleur ne veut pas faire à l'immeuble loué les réparations nécessaires, ou faire cesser le trouble apporté à la jouissance du preneur. Celui-ci pourra même obtenir des dommages et intérêts.

2° Si l'immeuble loué vient à périr. Le locataire a encore droit à des dommages-intérêts quand la perte provient d'un fait du locateur.

3° Si sa jouissance est diminuée par les réparations que nécessite la maison louée, pourvu qu'elles aient duré plus de quarante jours. Alors le prix du bail est diminué à proportion du temps, y compris les quarante jours, et de la partie de la maison dont le preneur a été privé. Il peut même demander la résiliation du

¹ Contra : Guilouard. Traité de louage, t. I, p. 219.

bail, si la maison devient inhabitable pour lui et sa famille.

Mais le preneur ne peut se refuser au paiement des loyers sous prétexte qu'il a fait des améliorations à la chose louée ; car, en admettant son droit à une indemnité, sa créance n'est pas liquide, et par suite ne peut se compenser avec celle du bailleur (art. 1291).

§ 2. — *Obligations de jouir de la chose en bon père de famille et suivant sa destination.*

Cette obligation est double en réalité, le preneur doit : 1° respecter la destination de la maison louée. 2° en user en bon père de famille.

1° *Respecter la destination de la maison louée.*

Cette destination est indiquée au contrat, ou bien elle résulte des circonstances. Elle est indiquée au contrat, par exemple si le bail porte que la maison est louée à usage bourgeois, ou bien encore que le locataire exerce telle profession. Si le bail est muet les juges s'en rapporteront aux circonstances, et rechercheront quelle a été l'intention vraisemblable des parties. Ils trouveront de sérieuses présomptions dans la destination de la chose, ou dans la profession qu'avait le locataire à l'époque du contrat. C'est ainsi

qu'une maison bourgeoise ne peut être convertie en café ou en quelqu'autre établissement public, et réciproquement. De même si la maison a été louée à un individu dont la profession est connue du bailleur, il pourra y installer son industrie.

L'usage des lieux une fois déterminé, tout changement qui transformerait leur emploi constitue une infraction à la loi du contrat s'il n'est autorisé par le propriétaire. La cour de Grenoble a décidé avec raison qu'un cafetier-limonadier ne pouvait faire de son établissement un café-concert. (Grenoble, 8 mai 1882, D. 1883, II, 94).

Si le preneur ne peut changer la destination de l'immeuble, *a fortiori* doit-il respecter cet immeuble en lui-même. Il ne lui est pas permis de percer un gros mur pour établir des portes et fenêtres; il ne pourrait pas non plus élever un mur pour diviser une salle en plusieurs parties. Mais il aura le droit de faire quelques modifications légères qui lui sont avantageuses sans être nuisibles au bailleur, parce qu'on pourra les faire disparaître sans détériorer l'immeuble. Il lui sera loisible par exemple de partager un appartement avec une cloison mobile en planches.

2° Le locataire doit user de la chose en bon père de famille.

Par suite de cette obligation le locataire est tenu de

ne pas dégrader la chose louée en s'en servant d'une façon abusive, et de ne pas rendre intolérable la jouissance de la maison aux autres locataires qui l'occupent.

Il ne suffit pas que le locataire respecte la destination de la chose louée, il faut encore qu'il en jouisse en homme soigneux et diligent, qu'il y apporte les mêmes soins qu'il donnerait à sa propre chose. Aussi est-il obligé de résider dans les lieux loués, ou sinon d'y mettre un gardien qui aérera la maison, fera le feu nécessaire pour empêcher l'humidité de la dégrader, en un mot veillera à son entretien. (Douai, 8 février 1854, D. 1855, II, 3). De même celui qui a pris à bail une maison de commerce ne pourra se contenter de la tenir ouverte et de la conserver en bon état ; il devra continuer l'exploitation, autrement la clientèle disparaîtrait, et la maison perdrait de sa valeur locative. (Besançon, 4 juin 1846, S. 1847, II, 534). Ne remplirait pas non plus son obligation de jouir en bon père de famille, le preneur qui, par un tapage violent et habituel, troublerait le repos de ses colocataires (Bordeaux, 25 août 1836. Dalloz répert. alphet., louage, n° 286, 2°).

Si le preneur change la destination de la chose louée, ou s'il commet un abus de jouissance, le bailleur peut demander la résiliation aux tribunaux qui ne sont pas forcés de la prononcer dans tous les cas

(art. 1729). Presque toujours ils ordonneront au preneur de rendre la maison louée à son ancienne destination ou de réparer le dommage causé par son abus de jouissance.

Quand le dommage causé par l'abus de jouissance est réparable pendant la durée du bail les tribunaux doivent seulement en ordonner la réparation ; ils ne peuvent accorder au bailleur ni la résiliation ni des dommages-intérêts. C'est en effet à l'expiration du bail que, l'obligation de restituer prenant naissance, on doit rechercher dans quel état se trouve la maison louée. Quand, au contraire, le dommage est irréparable, il n'y a plus lieu d'attendre pour apprécier un préjudice désormais certain, et les tribunaux alors prononceront suivant les circonstances, soit la résiliation soit une condamnation à des dommages-intérêts ¹.

Nous avons accordé au bailleur le droit d'agir en résiliation, quand le preneur change la destination de la chose louée, ou quand il commet un abus de jouissance dommageable. Quelques auteurs, s'appuyant sur le rapport de Mouricault au tribunal, soutiennent qu'il faut, dans l'art. 1729, remplacer la disjonctive « ou » par la conjonctive « et », et que le bailleur n'a d'action que si le dommage à lui causé provient d'un changement de destination de la chose louée. Nous re-

¹ Aubry et Rau, t. IV, p. 282.

poussons cette opinion ; outre qu'elle est contraire au texte, elle aboutit à cette étrange conséquence que, d'une part l'obligation de jouir de la chose suivant sa destination n'a de sanction que si cette chose subit un dommage, et que d'autre part l'obligation d'user en bon père de famille est remplie par cela seul que le locataire respecte la destination de la chose.

§ III. — *Obligation de restituer la chose louée à la fin du bail.*

Si le preneur doit jouir de la maison suivant sa destination et en bon père de famille, c'est qu'à la fin du bail, il est tenu de la restituer dans l'état où il l'a reçue.

Quand il a été fait un état de lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'elle était d'après cet acte. Le preneur qui aurait apporté à la maison des modifications légères et permises comme n'ayant rien de contraire à sa destination primitive, devra néanmoins les faire disparaître et rétablir l'ancien état de choses.

Il peut se faire que la maison ait été détruite ou détériorée, soit par vétusté ou force majeure, soit par la faute du locataire. Dans quelle mesure celui-ci est-il responsable et obligé de réparer le dommage ? C'est ce que nous verrons dans notre seconde partie.

Quand, au contraire, le locataire a apporté à l'immeuble loué des améliorations ou des augmentations, a-t-il droit à quelque indemnité ?

S'il s'agit de dépenses nécessaires, de réparations que le bailleur aurait dû exécuter, le preneur n'a fait qu'une avance de fonds, il a droit au remboursement complet de ses dépenses dès l'instant que leur nécessité est constatée.

Les dépenses faites par le locataire peuvent ne constituer que des dépenses utiles ; ce sont par exemple des constructions qu'il a élevées pour faciliter sa jouissance, pour la rendre plus complète.

Quel est alors le sort de ces travaux ? M. Guillouard estime que le bailleur en devient immédiatement propriétaire, que par conséquent il pourra empêcher le preneur de les faire disparaître au cours du bail. Il invoque l'article 550 aux termes duquel toute construction faite sur un terrain, ou dans l'intérieur d'une maison, appartient au propriétaire. Mais l'argument n'est pas irréfutable, l'article ajoute en effet « si le contraire n'est prouvé » ; or, croyons-nous, le locataire est précisément un de ceux auxquels cette preuve est possible. Il a par son contrat un titre qui lui permet d'établir sur le fonds loué les constructions nécessaires ou utiles à sa jouissance, et de les y maintenir pendant toute la durée du bail, de les supprimer, de les modifier à son gré, sans que jamais le bailleur

puisse revendiquer aucun droit de propriété. Admettre le contraire, c'est limiter le droit de jouissance du preneur, c'est méconnaître l'intention qu'il avait en contractant et le caractère de bonne foi du louage. Bien entendu si les constructions nouvelles constituent un changement de destination des lieux loués ou un abus de jouissance, le preneur pourrait être condamné à la résiliation ou à des dommages-intérêts d'après les règles que nous avons exposées plus haut. Mais c'est là une autre côté de la question qui n'influe en rien sur l'attribution de la propriété.

Bref le locataire selon nous reste propriétaire de ses constructions pendant toute la durée du bail ¹ ; mais celui-ci une fois expiré, la situation change. Le locataire qui n'a pas fait disparaître ses ouvrages en perd la propriété ; il devient un étranger vis-à-vis du bailleur, et se place à son égard dans la situation d'une personne de mauvaise foi qui a construit sciemment sur le terrain d'autrui ². Dès lors l'art. 555 (n^{os} 2 et 3) lui devient applicable, et le propriétaire peut demander la suppression des ouvrages faits, ou les conserver en lui remboursant la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre. Remarquons que si ce droit d'option n'appartient pas au propriétaire en vertu du contrat, il en tire cependant la faculté d'obliger le preneur à

¹ Laurent. XXV, n^{os} 177-179.

² Aubry et Rau. IV, § 367, 5^o.

démolir ses constructions, et à remettre l'immeuble en état (art. 1730.)

Enfin les dépenses du locataire sont de simples dépenses voluptuaires faites pour son agrément ; il ne pourra en demander compte au propriétaire, il aura seulement le droit d'enlever ses améliorations, si elles peuvent être facilement séparées de l'immeuble et employées ailleurs.

CHAPITRE II

OBLIGATIONS DU PRENEUR SPECIALES AUX LOCATIONS D'IMMEUBLES BATIS

Dans les locations d'immeubles bâtis, outre les obligations communes à tout locataire de choses que nous venons d'étudier rapidement, le preneur doit encore :

1° Garnir la maison louée.

2° Faire les réparations locatives.

§ 1^{er}. — *Obligation de garnir la maison louée.*

« Le locataire, dit l'art. 1752, qui ne garnit pas la maison louée de meubles suffisants, peut être expulsé à moins qu'il ne donne des sûretés capables de répondre du loyer. »

L'obligation de garnir la maison a donc pour but de protéger la créance du bailleur, de lui garantir le

paiement de ses loyers. Elle est la conséquence, la mise en œuvre du privilège que l'article 2102 lui accorde sur le mobilier du locataire. Faut-il en conclure, l'art. 2102 étendant le privilège à tous les loyers échus et à échoir, et d'autre part le code n'ayant point expressément limité les sûretés à fournir par le locataire, que les meubles apportés par lui ne seront considérés comme suffisants, que s'ils peuvent répondre de tous les loyers à venir ¹?

Cette solution doit être rejetée, en effet, dans l'hypothèse de l'art. 2102, la faillite ou la déconfiture du locataire saisi justifie l'accumulation de garanties accordées au bailleur ; sinon les autres créanciers seraient aussi payés sur le prix des meubles, et le mobilier apporté dans la maison pour servir de gage au propriétaire serait en partie détourné de sa destination. Mais hormis ce cas spécial, il n'y a aucune raison de demander au preneur un mobilier suffisant pour garantir les loyers jusqu'à la fin du bail. S'agit-il du paiement de loyers arriérés, c'était au propriétaire de ne pas se montrer négligent. Il ne devait pas sans doute poursuivre rigoureusement à défaut du paiement d'un seul terme, mais il ne fallait pas non plus attendre trop longtemps. S'agit-il au contraire de loyers à échoir, c'est encore inutile, car le bailleur n'ob-

¹ Laurent. XXV, n° 424.

tiendra jamais une indemnité de relocation qui leur soit égale.

D'autres auteurs ¹ soutiennent que le locataire a accompli son obligation, si le mobilier est suffisant pour garantir deux ou trois termes et les frais de la vente qui en serait faite. Si le premier système demandait trop, le second n'exige pas assez. Supposons une location importante et de longue durée; l'indemnité de relocation serait de beaucoup supérieure à un ou deux termes, et la créance du bailleur cesserait de se trouver garantie. En outre pourquoi vouloir préciser, quand le législateur a employé ces termes vagues « meubles suffisants » ? Le législateur s'en est avec raison remis à l'appréciation des tribunaux, car cette question ne peut se trancher *a priori*. La solution dépendra d'une foule de circonstances que les juges devront examiner. Ils rechercheront tout d'abord s'il n'existe point en la matière quelque usage local : c'était déjà ce qu'enseignait Pothier, et cette règle est encore de mise aujourd'hui, car le bail à loyer est un des contrats dans lequel on s'en rapporte le plus à l'usage. Ils auront encore égard à la destination de la maison louée et à la profession du locataire. C'est ainsi, pour emprunter un exemple à la jurisprudence des parlements, (Arrêt du Parlement de Paris du 18 septembre 1759),

¹ Marcadé, art. 1752. — Duranton, XVII, 157. — Delvincourt, II, p. 201.

qu'un joueur de marionnettes ne pourra être forcé de garnir la salle louée « sa profession n'étant pas d'avoir des meubles, mais des marionnettes ».

Enfin s'il n'y avait pas d'usage local bien certain, et si la destination de la chose ou la profession du locataire ne pouvaient éclairer les tribunaux, ils puiseraient les motifs de leur jugement dans la condition du preneur, dans son train de maison, dans sa situation de fortune, comme aussi dans le prix du bail et dans sa durée. Ils trouveront toujours dans ces différentes circonstances des éléments suffisants d'appréciation, et ne seront jamais obligés de suivre la coutume du Parlement de Paris, en exigeant que le mobilier réponde d'une année de loyer, ainsi que du prix de saisie et de vente ¹.

Nous venons de rechercher à quelles conditions le mobilier garnissant la maison louée serait considéré comme suffisant ; une autre question s'élève non moins délicate : Quels objets doivent au point de vue de l'article 1752 être considérés comme faisant partie de ce mobilier ?

Faudra-t-il ne tenir compte que des meubles meublants dont la présence est apparente, et qui ne peuvent s'enlever sans que l'on s'en aperçoive. Nous ne le croyons pas : en effet, nous l'avons déjà dit, l'article

¹ Merlin. Répert., V^o Bail.

1752 n'a d'autre but que d'assurer le fonctionnement du privilège du bailleur, et de lui procurer une matière sur laquelle il puisse porter.

Dès lors tout objet, compris dans le privilège, devra également être considéré comme garnissant la maison ; les articles 2102 et 1752 ont sous ce rapport le même champ d'application. L'accord malheureusement n'est pas encore fait sur le point de savoir quels sont les objets grevés du privilège.

Sans entrer dans des discussions qui nous entraîneraient hors de notre sujet, nous admettons avec MM. Aubry et Rau ¹ que le privilège porte sur tous les meubles corporels placés à demeure soit pour la commodité et l'agrément de l'habitation, soit pour servir aux usages domestiques ou à l'exercice de la profession du locataire. Quant au fait que les objets sont ou non apparents, peu importe.

Quand le locataire a apporté son mobilier dans les lieux loués, il ne peut plus l'enlever, au moins dans la limite de ce qui est nécessaire pour satisfaire à l'obligation de l'article 1752. Pour le surplus il n'y a aucune raison de lui refuser le droit d'enlèvement (Rouen 20 juin 1846. S. 1847, II, 540). Il peut y être intéressé et en tous cas le bailleur ne subit aucun préjudice. C'était du reste la solution de notre ancien droit ².

¹ Aubry et Rau, t. III, pp. 138-39.

² Coutume d'Orléans, art. 415 et 416.

Si le locataire ne dispose pas d'un mobilier suffisant, il pourra y suppléer par des sûretés capables de répondre du loyer telles que caution, gage ou hypothèque. Bien entendu ces sûretés ne le dispensent pas de l'obligation qu'il a d'user de la maison suivant sa destination, et d'y introduire en conséquence le mobilier nécessaire à son exploitation.

Faute par le locataire de garnir la maison, ou de fournir des sûretés équivalentes, il peut être expulsé. La résolution n'a pas lieu de plein droit, elle est prononcée par les tribunaux après examen des circonstances.

§ II. — *Obligation de faire les réparations locatives.*

Le bailleur doit livrer la chose en bon état de réparations; il doit en outre y faire pendant le bail toutes les réparations nécessaires autres que les réparations locatives. Celles-ci sont, s'il n'y a clause contraire, à la charge du preneur. On a considéré que le plus souvent elles étaient nécessitées par sa faute, ou par celle des personnes dont il est responsable. De plus ne seraient-elles que la conséquence d'un usage licite de la chose, la preuve de ce fait serait bien difficile, et amènerait des procès beaucoup plus onéreux que les réparations elles-mêmes. C'est pourquoi la loi les

impose au locataire, soit qu'elles proviennent de son fait, soit qu'elles résultent de la jouissance naturelle de la chose. Mais il fallait s'arrêter là, et ne pas le rendre responsable des dégâts occasionnés par vétusté ou force majeure. Aussi le locataire pourra se décharger de toute réparation réputée locative en prouvant qu'elle a été occasionnée par l'une de ces causes. Faisons remarquer qu'à son égard les vices de construction constituent une véritable force majeure.

Il nous reste à savoir ce qu'on doit entendre par réparations locatives. L'article 1754 en énumère quelques-unes ; il considère comme locatives les réparations à faire :

Aux âtres, contre-cœurs, chambranles et tablettes des cheminées ;

Au récrépiment du bas des murailles des appartements et autres lieux d'habitation, à la hauteur d'un mètre.

Aux vitres, à moins qu'elles ne soient cassées par la grêle ou autres accidents extraordinaires et de force majeure, dont le locataire ne peut être tenu ;

Aux pavés et carreaux des chambres, lorsqu'il y en a seulement quelques-uns de cassés ;

Aux portes, croisées, planches de cloison ou de fermeture des boutiques, gonds, targettes et serrures.

De son côté l'article 1756 décide que le curement des puits et celui des fosses d'aisance restent à la charge du bailleur, et ne constituent pas une réparation de menu entretien.

Pour les hypothèses ainsi prévues par les textes pas de difficulté ; pour les autres il faudra consulter l'usage des lieux. Si lui aussi reste muet, les juges, s'inspirant des motifs de la loi, rechercheront si la réparation dont il s'agit est de peu d'importance, et si vraisemblablement elle provient de l'usage ou de la faute du preneur, plutôt que de la vétusté ou de la force majeure ; car tels sont dans le code les deux caractères constitutifs de la réparation locative. En conséquence, nous déciderons que les réparations à faire aux balcons, aux poulies et cordes qui servent à tirer l'eau des puits, aux mangeoires, auges, rateliers dans les écuries, etc., sont des réparations locatives, parce que souvent elles sont nécessitées par l'usage, et n'exigent pas une grande dépense.

Quand la maison est occupée par plusieurs locataires, doivent-ils faire en commun les réparations locatives des choses destinées à l'usage de tous : vestibules, escaliers, etc. L'affirmative doit être adoptée, les réparations locatives sont à la charge du locataire parce qu'on présume qu'il n'a pas pris en se servant de la chose tous les soins désirables.

Pourquoi cette présomption disparaîtrait-elle lors-

qu'ils sont plusieurs ? Chacun avait l'usage de la chose ; chacun sera présumé coupable de négligence et devra contribuer pour sa part aux réparations. S'il n'y avait qu'un seul locataire occupant toute la maison, il serait tenu de toutes les réparations locatives, le propriétaire n'en supporterait aucune ; on ne voit pas pour quel motif on l'en rendrait responsable, quand l'immeuble est occupé par deux ou trois personnes au lieu d'une, ce fait ne peut en rien modifier sa situation.

Notre solution n'a rien d'injuste, car presque toujours en fait le besoin de réparations locatives proviendra de l'usage commun des lieux par les différents locataires. Et, si par hasard elles étaient le fait d'un seul d'entre eux, les autres pourront toujours, en prouvant sa faute, le forcer de rembourser la part contributive qu'ils auront avancée au propriétaire.

Parmi les réparations locatives, quelques-unes ont un caractère d'urgence exceptionnel, leur exécution intéresse la conservation même de la maison, comme des vitres cassées, ou des pannes enlevées ; le locataire peut être contraint de les faire immédiatement. Le plus souvent il s'agira de réparations appelées temporaires ou courantes, comme un blanchissage ou un récrépiment de murs qui ne mettent pas en danger l'immeuble loué ; c'est seulement à l'expiration du bail que le propriétaire pourra les exiger.

S'il n'agit pas à ce moment, le bailleur peut-il encore poursuivre le preneur après sa sortie ? Il le pourra, et même pendant trente ans, car, le code ne contenant aucune disposition à ce sujet, il faut appliquer les règles générales de la prescription (art. 2262). Mais s'il tarde trop longtemps, il s'expose à voir rejeter sa demande : le locataire une fois sorti, c'est au propriétaire de prouver que les réparations sont devenues nécessaires pendant la durée du bail, preuve bien difficile au bout de ce laps de temps.

De son côté le locataire, n'étant plus en jouissance, ne pourrait faire par lui-même les réparations auxquelles on le condamnerait, il devrait en payer la valeur au propriétaire.

L'action en réparations locatives doit être portée devant le juge de paix de la situation de l'immeuble (Loi du 25 mai 1838, art. 5). Il en connaît sans appel jusqu'à la valeur de 100 francs, et, à charge d'appel, à quelque valeur que la demande puisse s'élever. Peu importe que l'action soit intentée à l'expiration du bail, ou au cours de celui-ci s'il s'agit de réparations urgentes.

Mais le juge de paix n'est compétent que s'il s'agit de réparations mises par la loi à la charge du preneur ; s'il s'agissait de réparations mises à sa charge par des clauses spéciales, il ne le serait plus, car il ne lui appartient pas de statuer sur les difficultés que sou-

lève l'application du contrat. Pour le même motif il cesserait encore d'être compétent, si le preneur se prétendait dispensé par son bail des réparations que la loi lui impose.

CHAPITRE III

INFLUENCE DE LA CESSION DE BAIL ET DE LA SOUS-LOCATION SUR LES OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le preneur doit user de la maison louée en bon père de famille, mais pas plus en droit français qu'en droit romain, il n'est obligé de jouir par lui-même. Il peut sous-louer et même céder son bail à un autre, si cette faculté ne lui a pas été interdite (art. 1717).

Quelques auteurs ¹, s'appuyant sur l'ancien droit², ont soutenu que sous-louer c'était seulement louer une partie de la chose louée, tandis que céder son bail ce serait la louer en totalité. Pour eux il n'y a entre la cession et la sous-location qu'une différence de plus ou de moins.

¹ Troplong, p. 134. — Colmet de Santerre, t. 7, n° 163 *bis*. — Laurent, t. XXV, n°s 178 et suiv.

² Pothier. Du Louage, n° 280.

Mais cette opinion n'a guère eu de succès et on admet généralement que la cession de bail constitue une vente de créance ; c'est la transmission faite au cessionnaire par le preneur de tout ou partie des droits et obligations que le bail avait produits à son égard. La sous-location, au contraire, consiste dans un nouveau contrat de louage, par lequel le preneur primitif reloue à un tiers tout ou partie de la chose louée.

Cette discussion d'ailleurs a peu d'importance, quand même dans l'article 1717 le législateur aurait voulu par le mot « céder » désigner une sous-location totale, il n'en reste pas moins vrai que la cession de bail proprement dite est licite, et rentre dans les conventions prévues par les articles 1689 et suivants. En fin de compte nous nous trouvons toujours en face de deux opérations dont l'une, la cession, constitue une vente, et l'autre, la sous-location, un louage. De cette différence essentielle de leur nature, résultent de nombreuses différences dans les effets qu'elles produisent :

1° *Entre le preneur et le cessionnaire ou sous-locataire.*

Au cas de cession le cédant étant un vendeur, ne jouit pas du privilège que l'art. 2102 accorde au bailleur sur les meubles garnissant les lieux loués. De son côté le cessionnaire est obligé de recevoir la chose

louée dans l'état où elle se trouvait au moment de la cession, il ne peut exiger qu'elle lui soit livrée en bon état de réparations. Il doit encore respecter toutes les clauses du bail primitif qui lui est cédé activement et passivement.

Au cas de sous-location un nouveau bail est intervenu entre le preneur et le sous-locataire et règle leurs rapports. Par suite le preneur primitif jouant ici le rôle de bailleur aura un privilège pour le paiement des loyers ; mais il devra transmettre au sous-locataire la maison en bon état de réparations et l'entretenir ainsi pendant toute la durée du bail. Le sous-locataire n'est tenu vis-à-vis du locataire principal que d'après les termes de la loi et de son propre bail ; il ne doit pas subir les restrictions au droit commun insérées dans le bail primitif, il ne peut pas non plus réclamer les avantages que son bailleur avait stipulés du propriétaire. S'il se trouve avoir un droit que le locataire principal avait consenti à perdre, il ne lui sera évidemment pas permis de l'exercer contre le propriétaire ; mais il peut poursuivre le sous-bailleur en dommages-intérêts ou en résiliation du bail.

2° *Entre le bailleur et le preneur primitif.*

Les relations du bailleur et du preneur ne subissent aucune atteinte par la cession de bail ou la sous-location. Ce sont là par rapport au bailleur « *res inter*

alios acta », il n'a pas à s'en préoccuper. Il conserve tous ses droits vis-à-vis du locataire principal, auquel il peut toujours réclamer le paiement des loyers, les réparations locatives etc., etc.

De son côté le locataire ne perd pas le droit d'agir contre le bailleur pour obtenir les réparations dont le propriétaire est tenu. Ce point, certain en ce qui concerne la sous-location, a été contredit pour la cession par M. Laurent. Selon lui le locataire principal aurait cédé ses droits mais non ses obligations ; il resterait débiteur du bailleur mais cesserait d'être son créancier. Nous repoussons cette solution ; le locataire principal a bien transmis au cessionnaire son droit de jouissance sur la chose louée, mais quant au droit de la faire entretenir en bon état par le bailleur, il le partage avec lui, car tous deux y sont intéressés. Que le cessionnaire ne réclame pas de réparations pendant la durée du bail, le propriétaire pourra contraindre le locataire principal à faire des réparations locatives d'autant plus onéreuses que les grosses réparations n'auront pas été faites.

Le cédant reste en principe tenu vis-à-vis du bailleur ; mais rien n'empêche celui-ci de le décharger de toute obligation en acceptant le cessionnaire comme seul obligé. Il y aura alors une véritable novation, qui devra remplir toutes les conditions exigées par le code au chapitre de la novation.

Le locataire principal est libre, même en l'absence de toute convention, de retirer de la maison les meubles qui lui appartiennent afin de la laisser à la disposition du sous-locataire ou du cessionnaire. Lui refuser ce droit, c'est nier en même temps la faculté que la loi lui accorde de céder le bail ou de sous-louer. Tout ce que pourra faire le propriétaire, grâce au bail primitif, qui subsiste, ce sera, si le mobilier du sous-locataire ou cessionnaire est insuffisant, d'exiger de son preneur des sûretés spéciales ou de demander la résiliation du bail (art. 1752).

3° Entre le bailleur primitif et le sous-locataire ou cessionnaire.

Le cessionnaire a certainement une action directe pour contraindre le bailleur à l'exécution des obligations que renferme le bail primitif ; car il a acquis contre lui les droits du preneur ; mais le bailleur peut-il aussi agir directement contre le cessionnaire, ou n'a-t-il contre lui que l'action de l'art. 1166 du chef du locataire principal, auquel cas il devrait partager avec les créanciers de ce dernier l'indemnité obtenue du cessionnaire pour la perte ou la détérioration de l'immeuble loué ? Ce dernier système a pour partisan M. Laurent ¹. « Le cessionnaire, dit-il, achète les

¹ Laurent, t. XXV, n 211.

droits du preneur contre le bailleur ; il n'achète pas les obligations du preneur, car si l'on cède des créances, on ne cède pas des dettes, le cessionnaire n'est donc pas débiteur du bailleur. » Mais la doctrine et la jurisprudence se sont rangées à l'opinion contraire ¹. Cassat, 24 janvier 1853, S. 1853, I, 321, — 8 novembre 1882, S. 1884, I, 333). On ne cède pas ses dettes, en ce sens qu'on ne peut s'en décharger en grevant un tiers ; mais on peut le charger d'acquitter son obligation tout en restant tenu soi-même. C'est ce qui se produit ici, le cessionnaire prend la place du cédant, il accepte d'être comme lui obligé à l'égard du bailleur, qui se trouve avoir ainsi deux débiteurs au lieu d'un.

Arrivons maintenant à la sous-location : Les articles 1753 du code civil et 820 du code de Procédure établissent un rapport direct entre le propriétaire et le sous-locataire. Le système du législateur est facile à justifier. En sous-louant le locataire principal a fait l'affaire du bailleur en même temps que la sienne propre ; le bailleur, en ne lui interdisant pas de sous-louer, lui a tacitement donné mandat de choisir tel locataire que bon lui semblait. Ce lien de droit entre le propriétaire et le sous-locataire, ne peut naturellement exister que dans la limite de la sous-location ; c'est ce

¹ Aubry et Rau, XIV, p. 194. — Troplong, I, 128. — Guillouard, I, 339.

que décide encore l'article 1753. « Le sous-locataire n'est tenu que jusqu'à concurrence du prix de sa sous-location ». Si, comme le soutient M. Laurent, le propriétaire avait non pas une action directe, mais une action privilégiée parce que les meubles du sous-locataire garnissent la maison louée, la limitation apportée à l'obligation de ce dernier n'aurait plus de raison d'être, le propriétaire aurait seulement le droit de faire vendre le mobilier, mais il pourrait le faire vendre tout entier encore que le produit de la vente dépassât le prix de la sous-location ¹.

Le propriétaire doit en outre tenir compte des paiements que le sous-locataire aurait faits sans anticipation au preneur primitif. Sont réputés non anticipés, les paiements faits en vertu d'une clause du bail ou de l'usage des lieux.

Les adversaires de l'action directe objectent que si telle était vraiment l'action du bailleur, un paiement fait au locataire principal ne pourrait la paralyser.

¹ M. Labbé (*Revue critique*, 1876, p. 571 et suiv.) n'admet pas l'action directe du propriétaire ; mais, selon lui, la créance résultant de la sous-location serait affectée par privilège à la sûreté du bailleur principal. Ce privilège se justifie par cette considération que c'est la chose du bailleur qui a permis au preneur de devenir créancier des loyers contre le sous-locataire. Nous retrouvons cette théorie en recherchant quel est le droit du propriétaire sur l'indemnité payée par l'assureur des risques locatifs, et nous verrons alors qu'on ne peut admettre l'existence de privilèges spéciaux sur créances.

Nous leur répondrons que le bailleur et le locataire principal sont tous deux créanciers du sous-locataire, et que celui-ci par conséquent pourra valablement payer à l'un ou à l'autre.

Pour nous résumer la cession de bail comme la sous-location laissent subsister en entier les obligations du bailleur et du preneur primitif, sauf le cas de convention expresse. Toutes deux aussi établissent un lien direct entre le bailleur et le sous-locataire ou cessionnaire ; mais elles sont loin de produire les mêmes effets dans les rapports du preneur primitif et de son cessionnaire ou sous-locataire. A ce dernier point de vue il est donc très important de savoir si les parties ont entendu faire une cession ou une sous-location. On s'en rapportera avant tout aux termes de l'acte ; et si l'on ne peut y découvrir trace de leur volonté, il faudra, croyons-nous, décider qu'il y a sous-location : elle était dans l'ancien droit le seul moyen employé pour faire passer son bail à un tiers, et ses effets sont souvent plus conformes à l'intention des parties que ceux de la cession.

DEUXIÈME PARTIE

Obligations du locataire en cas de perte ou détérioration de la chose.

CHAPITRE PREMIER

DES CAUSES DE PERTE OU DÉTÉRIORATIONS AUTRES QUE
L'INCENDIE.

§ I. — *Fondement et étendue de la responsabilité du locataire*

Le preneur doit user de la chose louée en bon père de famille et suivant sa destination, puisqu'il doit la restituer à la fin du bail dans l'état où il l'a reçue. De cette double obligation on tire naturellement cette conclusion que le preneur est responsable des faits qui se produisent pendant sa jouissance ; les pertes et détériorations survenues à la chose sont à sa charge à

moins qu'elles n'aient été produites par cas fortuit ou force majeure. Cette solution que donne l'article 1732 n'a rien qui doive nous surprendre, elle est la conséquence logique des articles 1728, 1730 et 1731.

En d'autres termes les risques provenant du cas fortuit ou de la force majeure sont à la charge du bailleur ; c'est lui qui supportera la perte de la maison louée, non en vertu de l'adage *res perit domino* mais par suite de cet autre principe *debitor rei certæ interitu ejus liberatur*. Nous sommes devant un contrat synallagmatique, dans lequel l'une des parties, le preneur, est obligée de restituer la chose louée à la fin du bail, cette chose vient-elle à périr sans sa faute il est mis dans l'impossibilité d'accomplir son obligation qui s'éteint par le fait.

Mais si au contraire le preneur a été négligent, s'il n'a apporté à la chose louée que des soins insuffisants, la perte loin d'éteindre l'obligation la perpétue en quelque sorte ; et comme souvent cette obligation ne pourra plus s'exécuter matériellement, elle se résoudra en dommages-intérêts.

Demandons-nous dans quelle mesure le preneur est obligé de veiller à la conservation de la chose louée, et quand il y aura faute de sa part pour ne point l'avoir fait ? La doctrine ancienne, qui admettait à tort comme une théorie romaine celle des trois fautes, subsistait

encore au moment de la rédaction du code ; mais on commençait à regarder cette division des fautes comme dépourvue d'utilité, et Bigot-Préameneu, dans les travaux préparatoires ¹, s'étend longuement sur les motifs qui en ont amené l'abandon : « Les Romains avaient cru pouvoir distinguer les différents degrés de faute qui se commettent dans l'exécution des conventions. Cette distinction est plus ingénieuse qu'utile dans la pratique ; il n'en faut pas moins, sur chaque faute, vérifier si l'obligation du débiteur est plus ou moins stricte, quel est l'intérêt des parties, comment elles ont entendu s'obliger, quelles sont les circonstances. Lorsque la conscience du juge a été ainsi éclairée, il n'a pas besoin de règles générales pour prononcer suivant l'équité ; la théorie, suivant laquelle on divise les fautes en plusieurs classes sans pouvoir les déterminer, ne peut que répandre une fausse lueur, et devenir la matière de contestations plus nombreuses : l'équité elle-même répugne à ces idées subtiles, on ne la connaît qu'à cette simplicité qui frappe à la fois l'esprit et le cœur. »

Ces paroles du rapporteur ont été traduites dans le code par l'article 1137 ; à la lecture il ne paraît pas que ce texte puisse faire naître de difficulté, et sans doute il en aurait été ainsi, si nos anciens commenta-

¹ Loqué, t. VI, p. 153.

teurs ¹, encore tout imbus des traditions romaines, n'avaient voulu quand même s'en rapprocher là où la loi les avait formellement condamnées. Sans passer en revue les différentes controverses, nous nous contenterons d'indiquer le système de M. Laurent que nous adoptons comme le plus conforme au texte. Pour cet auteur l'article 1137 pose une règle et une exception : La règle, formulée dans le paragraphe premier, est que le débiteur de la chose devra y apporter les soins d'un bon père de famille, ou, pour parler le langage de l'école, sera toujours tenu de sa *culpa levis in abstracto*, sans qu'on ait à considérer la nature du contrat, ni le degré d'utilité qu'il peut avoir pour l'une ou l'autre partie.

Quant à l'exception contenue dans le paragraphe second, elle porte tout simplement que la responsabilité établie plus haut est plus ou moins étendue relativement à certains contrats, dont les effets à cet égard sont expliqués dans les titres qui les concernent. C'est-à-dire que la règle générale, posée dans le premier alinéa, sera modifiée toutes les fois qu'un texte spécial y dérogera formellement : ainsi l'héritier bénéficiaire n'est tenu que de sa faute grave (art. 804), et le dépositaire répond seulement de sa *culpa levis in concreto* (art. 1927). Dans le louage nous ne trouvons

¹ Duranton, t. IX, p. 403.

aucune exception ; l'art. 1728 reproduit au contraire les termes de l'article 1137 en imposant au locataire d'user de la chose en bon père de famille. Nous ferons donc à celui-ci l'application de la règle générale, nous déciderons qu'il sera tenu de sa *culpa levis in abstracto*, et devra apporter à la maison louée tous les soins d'un père de famille soigneux et diligent.

§ II. — *Comment le locataire se décharge-t-il de sa responsabilité.*

La responsabilité du locataire est une responsabilité contractuelle, il devait par son contrat garder la chose et la restituer en bon état, il faudra, s'il ne peut le faire, qu'il prouve que cette impossibilité ne lui est pas imputable parce qu'il a eu pour l'immeuble loué tous les soins d'un bon père de famille. Cette solution que nous avons déjà donnée en droit Romain, était celle de l'ancien droit, ainsi qu'il ressort de ce passage de Pothier ¹. « Le locataire est déchargé de l'obligation de rendre la chose, si la chose a péri sans sa faute, mais il doit enseigner et justifier comment elle a péri, autrement elle est présumée avoir péri par sa faute ». Enfin l'article 1732 est absolument précis,

¹ Pothier. Du Louage, n° 199.

et met à la charge du preneur la preuve que les dégradations ou pertes ont eu lieu sans sa faute.

D'après M. Duvergier ¹, ce serait là une dérogation aux principes généraux, le bailleur devrait en principe prouver que les dégradations, dont il demande la réparation, sont le résultat de la faute du preneur ; mais la difficulté pour le propriétaire de faire semblable preuve, aurait déterminé le législateur à imposer au preneur l'obligation d'établir que la dégradation ou la perte a eu lieu sans aucune faute de sa part. Cette opinion est inadmissible, loin de déroger au droit commun, l'art. 1732 n'est qu'une application du principe posé dans l'art. 1302 « le débiteur est tenu de prouver le cas fortuit qu'il allègue. » Il est juste que celui qui se prétend libéré justifie du paiement ou du fait qui a produit l'extinction de son obligation (art. 1315). Le bailleur armé du contrat réclame sa chose, le preneur la représente détériorée, ou ne la représente pas, c'est à lui de prouver que la perte ou la détérioration provient d'un cas fortuit qui le libère.

Comment le preneur administrera-t-il cette preuve ? La solution de la question variera, selon qu'à l'entrée en jouissance du locataire un état de lieux a été où n'a pas été dressé entre les parties. Le preneur en effet ne répond que des détériorations ou pertes survenues pen-

¹ Duvergier, XVIII, n° 407.

dant la durée du bail ; alors s'il existe un état de lieux pas de difficulté, le preneur doit rendre la chose suivant cet état (art. 1730), il supportera toute différence en moins, s'il ne prouve que cette différence provient d'un cas fortuit ou de la force majeure.

Si au contraire aucun état de lieux n'a été dressé, sera-ce au bailleur à prouver que les dégradations n'existaient pas lors de l'entrée en jouissance, le preneur devant seulement, cette preuve une fois faite, prouver à son tour que les dégradations se sont produites sans sa faute pendant la durée du bail ; ou bien sera-ce au preneur à prouver soit qu'elles existaient déjà quand le bail a commencé, soit qu'elles ont été produites pendant sa durée par cas fortuit ou force majeure ?

La question ne se pose que pour les grosses réparations ; en ce qui concerne les réparations locatives, le code établit bien certainement une présomption en vertu de laquelle le preneur est, s'il n'a pas été fait d'état de lieux, présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives (art. 1731). Ce sera donc toujours à lui de démontrer qu'elles étaient nécessaires avant son entrée en jouissance.

Voyons quelle est au juste la portée de l'article 1731. Faut-il dire que la présomption qu'il établit ne s'étend pas aux grosses réparations, que c'est au bailleur de prouver leur inexistence lors de l'entrée en jouissance

du locataire¹ ? Nous ne le pensons pas, nous croyons ainsi que M. Colmet de Santerre² que la présomption s'applique aux grosses réparations comme aux réparations locatives. Ce sera dans les deux cas au preneur à prouver que les dégradations existaient au commencement du bail. Notre article doit être entendu comme s'il disait : « S'il n'a pas été fait d'état de lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations *même* locatives. » Si la loi présume que le locataire n'a pas accepté la maison sans qu'elle fût en bon état de réparations locatives, *a fortiori*, doit-elle penser qu'il se serait refusé à y entrer en présence de dégradations plus graves, alors surtout qu'il peut exiger la délivrance en bon état de réparations de toute espèce.

Nous concluons donc que le preneur, s'il n'y a pas eu d'état de lieux, aura toujours à sa charge de prouver que les dégradations constatées à sa sortie sont antérieures à son entrée en jouissance. Cette preuve il pourra la faire par toute espèce de moyens, par témoins même au-dessus de 150 francs. La preuve testimoniale au-dessus de ce chiffre est prohibée pour les faits juridiques, mais non pour les faits matériels, quand bien même il en résulterait une libération.

Avec notre théorie la rédaction d'un état de lieux

¹ Laurent, XXV, n° 272. — Troplong. Louage, t. II, n° 343.

² Colmet de Santerre, t. VII, n° 178.

est des plus importantes pour le preneur ; il pourra toujours contraindre le bailleur à en laisser dresser un en l'attaquant devant le tribunal civil. Les frais de l'état de lieux sont supportés pour moitié par le bailleur et le preneur, car il leur est utile à tous deux ; mais quand aux frais de procédure nécessités par le refus d'une des parties de procéder à la confection de cet état, ils doivent rester à la charge de cette dernière.

§ III. — *Dans quelle mesure le locataire est-il responsable du fait des tiers ?*

Nous avons vu en droit romain que le locataire n'était responsable du fait des personnes de sa maison, qu'autant qu'il avait commis lui-même quelque faute, quelque imprudence dans le choix de ses domestiques, ou dans l'emploi à eux confié. Nos anciens auteurs abandonnèrent peu à peu cette manière de voir ¹. Domat décide que le locataire est responsable de tout dommage causé à la maison par les personnes qu'il y a introduites, sans qu'on ait à rechercher s'il est lui-même en faute de les avoir admises. Pothier ²

¹ Henrys, IV, quest. 143. — Serres. Institutions du droit français.

² Pothier. Du Louage, l. III, t. 25, § 5. — Poullain du Parc. Principes de droit français, l. IV, ch. XII, nos 25. — Bourjon. Le droit commun de la France, t. IV, ch. VII, sect. III.

reproduit cette décision : « le locataire, dit-il, est tenu par rapport à la conservation de la chose louée, non seulement de sa propre faute, mais de celle de ses domestiques. » La raison qu'il en donne est que, comparée à la jurisprudence romaine, notre jurisprudence est plus simple et bien meilleure : elle oblige les locataires à veiller avec tout le soin possible sur leurs domestiques. Le Code, pour les mêmes motifs, a admis l'opinion de Pothier et en a fait l'objet de l'art. 1735 : « le preneur est tenu des dégradations et des pertes qui arrivent par le fait des personnes de sa maison et de ses sous-locataires. »

Il faut avouer que la solution romaine, qui exigeait une faute du locataire pour le rendre responsable, était plus conforme à l'équité. Mais à quelles difficultés pratiques elle devait se heurter, et combien peu aisée devait être pour le locataire la preuve qu'il n'avait rien à se reprocher dans le choix de ses hôtes ou de ses domestiques.

Ces mots « *personnes de la maison* » doivent être pris dans le sens le plus large ; ils comprennent la femme du locataire, ses enfants, ses serviteurs et servantes, ses employés, les ouvriers qu'il fait travailler chez lui, ses pensionnaires, ses hôtes, en un mot toutes les personnes qu'il reçoit dans sa demeure même momentanément.

Faut-il admettre que pour un aubergiste les voya-

geurs sont des personnes de la maison, et que par conséquent il est responsable des pertes et des dégradations arrivées par leur faute. Pothier admettait qu'il n'en était pas responsable, et il s'appuyait sur la loi unique, § 6, D, XLVII, 5 « *Caupo viatorum factum non præstat.* » Nous avons déjà étudié ce texte dans notre thèse de droit romain, et nous n'avons pas admis qu'il constituât une dérogation formelle au droit commun. Sans doute, avons-nous dit, l'aubergiste le plus souvent sera irresponsable parce qu'il n'aura commis aucune faute en recevant un voyageur ; mais, s'il s'était rendu coupable de négligence, il répondrait de son fait comme de celui de tous autres habitants de la maison. Aussi l'argument tiré de cette loi ne nous touche guère, et d'ailleurs aurait-il toute la valeur que Pothier lui prête, il devrait tomber devant la généralité de l'article 1735. Il ne fait aucune distinction, il rend le locataire responsable de tous les actes accomplis par les personnes de la maison ; or, les voyageurs ont bien évidemment ce caractère dans l'auberge où ils descendent.

Le locataire enfin répond du fait de ses sous-locataires. Cette décision du législateur paraîtra peut-être dure ; le locataire principal n'a point sur ses sous-locataires le même pouvoir que sur ses domestiques, il ne peut les surveiller à tout instant et parer à leur imprudence. Mais au moins peut-il les choisir conve-

nablement lors de la sous-location, et ce fait suffit pour engager sa responsabilité. Cette responsabilité d'ailleurs est une compensation du droit de sous-louer qui appartient au preneur, et force le bailleur à accepter le sous-locataire qui lui sera présenté sans pouvoir faire la moindre objection.

Si notre législation est plus sévère que la loi romaine quand elle rend le preneur responsable, sans aucune distinction, du fait accompli par les personnes de sa maison ; elle lui est plus favorable sous un autre rapport. Nous savons que Gaius et quelques autres juriconsultes avaient admis que les violences d'un ennemi du preneur ne constituaient pas un cas fortuit, parce que celui-ci était en faute de les avoir provoquées (Loi 25, § 4, D. XIX, 2). Cette théorie, que Pothier repoussait déjà au nom de la justice, n'est plus de mise dans notre droit actuel. Ces violences constituent un cas de force majeure au premier chef, et l'art. 1730 décharge le preneur de toute responsabilité.

§ III. — *Sanction de la responsabilité locative.*

Tout d'abord, le bailleur a contre le preneur une action personnelle découlant directement de son contrat.

En second lieu il a pour se faire indemniser des pertes et dégradations le même privilège que pour le paiement des loyers. L'art. 2102 qui institue ce privilège, ajoute qu'il existe encore « pour les réparations locatives et pour tout ce qui concerne l'exécution du bail. » Dans ces derniers mots il faut comprendre évidemment la réparation des dommages causés par le locataire à la chose baillée, car cette réparation constitue pour lui l'exécution d'une de ses obligations.

Enfin si le dommage provient non plus d'un fait personnel au preneur, mais du fait des personnes de sa maison, le bailleur pourra encore exercer contre ces derniers l'action que l'article 1382 donne à la victime contre l'auteur de tout dommage. Alors ce sera à lui de prouver la faute du tiers incriminé, il ne peut plus invoquer la présomption de faute que l'article 1732 établit contre le preneur. Toutefois si cette personne de la maison était un sous-locataire, nous croyons que l'article 1732 s'appliquerait encore ; ce serait au sous-locataire actionné par le propriétaire de prouver qu'il n'est pas en faute, et qu'il a usé de la chose en bon père de famille. Nous avons admis en effet que, dans la limite de la sous-location, il s'établissait un rapport de droit direct entre le bailleur primitif et le sous-locataire, et cette théorie amène comme conséquence la solution que nous venons de donner.

Nous avons déjà vu à propos des réparations locatives, qu'il appartenait au juge de paix de connaître des dégradations et pertes imputées au preneur. Nous savons aussi quelles sont les limites et la condition de cette compétence. Bornons-nous à ajouter que, par exception, dans les cas d'incendie ou d'inondation, le juge de paix n'est plus compétent que dans la limite ordinaire : jusqu'à 100 francs sans appel jusqu'à 200 francs à charge d'appel. Ces deux causes de dommage sont exceptionnelles, et elles occasionnent des dégâts dont le caractère de gravité exige une procédure moins sommaire que celle des justices de paix.

Nous en avons ainsi terminé avec l'exposé général des principes qui règlent la responsabilité locative au cas de perte ou de détérioration de la chose louée. Nous traiterons dans les chapitres suivants d'un risque spécial, l'incendie, qui fait l'objet dans notre code de dispositions particulières.

CHAPITRE II

DE LA RESPONSABILITE DU LOCATAIRE AU CAS D'INCENDIE AVANT LA LOI DU 5 JANVIER 1883.

Section I. — Historique.

Nous avons dit qu'en droit Romain la responsabilité du locataire n'était, au cas d'incendie, l'objet d'aucune disposition spéciale. Nous avons écarté la présomption « *incendia* », présomption de faute délictuelle à l'égard du locataire, pour admettre qu'il n'était tenu que d'une simple responsabilité contractuelle. Nous en avons conclu que c'était au preneur de prouver, d'après le droit commun, le cas fortuit qu'il allègue ; et d'autre part que si la maison incendiée était habitée par plusieurs locataires, chacun n'était responsable que pour la partie de la maison qu'il occupait en vertu de son contrat.

Si nous passons à l'ancien droit français nous y voyons nos plus vieux commentateurs discuter vivement cette question de la responsabilité locative, ils considèrent comme romaine et adoptent la présomption « *incendia*. » Telle était au xii^e siècle la théorie d'Accurse, au xiv^e et au xv^e Balde, Afflictis, Alexandre, Cœpola la reprennent, et dissertent si savamment sur la question, qu'ils mettent les jurisconsultes des siècles suivants dans une quasi-impossibilité de découvrir la vérité.

D'autre part sur cette présomption, vient se greffer la théorie des trois fautes. On se demande quelle faute est présumée contre le locataire. Ne serait-ce pas seulement la faute très-légère, dont le locataire n'est pas tenu puisque le louage procure aux parties des avantages réciproques ; aussi cette présomption ne suffirait pas à justifier une demande en dommages-intérêts de la part du propriétaire, qui devrait prouver l'existence d'une faute légère chez le preneur. Parmi ceux qui mettent la preuve à la charge du bailleur, nous trouvons André Gaill¹ « *nam culpa, ex qua resultat præsumptio contra inhabitantes, intelligitur de levissima quam conductor præstare non tenetur* » et Menochius professeur à l'université de Pavie² « *conductor autem*

¹ André Gaiill. *Praticarum observationum*, lib. II, observ. XXI.

² Menochius. *Jacobi Menochii de arbitrariis judicum questionibus et causis centuriæ sex. Casus CCCXC.*

hoc in casu non tenetur cum solum dolum latam culpam et levem, non autem levissimam præstare teneatur. »

Fachinée au contraire ¹ est d'avis que la présomption *incendia* suffit à justifier l'action du propriétaire « *Aliqui enim, quorum sententia est communior, dicunt conductorem non teneri, et damnum ad locatorem pertinere. Alii vero contra eum teneri, nisi de diligentia sua doceat. Et hæc posterior sententia videtur mihi verior, ea ratione quia plerumque incendium culpa inhabitantium fit, ut ait juriscons. in l. 3, ff. de officio præfecti vigilum. Respondent omnes id verum esse, sed culpam hanc levissimam esse, de qua conductor non tenetur, allegant glossam utrumque dicentem in § præterea, Inst., Quib. modis re contrahi. oblig. Sed non videtur bona responsio, quia Glossa illa hoc dicit absque lege et ratione. »*

Au témoignage de Basnage le débat durait encore au xvii^e siècle ². « Il est souvent assez difficile, dit-il, de découvrir la cause des incendies ; et cela donne lieu à cette contestation, si la perte doit être pour le propriétaire, ou pour le locataire ? Les docteurs conviennent sur ces deux points que si le feu a pris par quelque cas fortuit, le dommage tombe sur le propriétaire seul, si, au contraire, le malheur est arrivé par la faute ou négligence du fermier, il est tenu de le réparer : mais les docteurs sont partagés sur ce

¹ *Andreæ Fachinæi controversarium opus*, lib. I, caput LXXX.

² Basnage. Sur l'art. 453 de la coutume de Normandie, 3^e édit., Rouen, 1709, t. II, p. 291.

point, lorsque la cause de l'incendie n'est pas connue, si le fermier en est responsable, à faute de justifier que le malheur n'est point arrivé par sa faute, ni par celle de ses domestiques, parce que le feu qui prend en une maison, n'arrive guère sans quelque faute de la part du locataire ou de ses domestiques ».

Toutefois bien que l'opinion qui mettait la preuve à la charge du propriétaire ait été consacrée par l'article 8, *ch. CXVII des Chartes nouvelles du pays et comté de Hainaut*, bien qu'elle ait eu comme défenseurs Bouvot ¹, Perez ², Voët ³ et enfin Claude Henrys ⁴, elle devait finir par succomber. Déjà d'Argentré lui avait porté le premier coup dans son commentaire sur l'article 599 de la coutume de Bretagne. Selon lui il n'y a pas de faute très-légère en matière d'incendie ; c'est au locataire à prouver sa diligence, et non au bailleur à faire la preuve d'une faute commise. A cet avis se rangent Bretonnier dans ses observations sur Henrys, Claude Joseph de Ferrière ⁵, François de Boutaric ⁶, Claude Serres ⁷ et Poullain du Parc. Enfin,

¹ Bouvot. Nouveau recueil des arrêts de Bourgogne, t. I, V^o Bruslement.

² Perez. *Prælectiones in XII libris codicis*, l. IV, t. 65, n^{os} 28-29.

³ Voet. *Commentarius ad Pandectas. Ad leg. Aquiliam* n^{os} 20-21.

⁴ Henrys. *Œuvres* l. IV, ch. 6, quest. 87.

⁵ De Ferrière. Dictionnaire de droit et de pratique. V^o Incendie.

⁶ De Boutaric. Institutes de l'empereur Justinien conférées avec le droit français.

⁷ Serres. Institutions du droit français. L. III, t. 25, § 5.

Bourjon et Pothier fixent la doctrine en faveur du propriétaire.

« Si la maison louée, écrit Bourjon ¹, est incendiée en tout ou en partie, la présomption de droit est que cela procède du fait de ceux qui l'habitent, s'il n'y a preuve contraire. Cette présomption de droit cesse, si le locataire prouve que le feu vient d'une maison voisine,.... s'il prouve que l'incendie provient d'un vice de construction de la maison incendiée. Mais ces preuves cessantes, le principal locataire est tenu de faire reconstruire la maison à ses frais ; la présomption est contre lui, et par cette présomption l'incendie est présumé être de son fait ou de celui des siens. »

Pothier soutient la même théorie dans ses *Coutumes d'Orléans* et dans son traité du *Contrat de Louage* « comme les incendies, dit-il dans ce dernier ouvrage, arrivent ordinairement par la faute des personnes qui demeurent dans les maisons, lorsqu'une maison est incendiée, l'incendie est facilement présumé arrivé par la faute du locataire, ou par celle de ses domestiques, desquels nous venons de dire qu'il est responsable. C'est pourquoi il est tenu en ce cas de rétablir la maison incendiée ; à moins qu'il ne justifie que l'incendie est arrivé par un cas fortuit, ou que

¹ Bourjon. Droit commun de la France. L. IV, t. 4, ch. 3, Sat. 3, § 5.

le feu a été communiqué par une maison voisine où il avait commencé. »

Quant à la jurisprudence, son évolution s'était faite plus rapidement. On trouve en faveur du locataire deux arrêts du Parlement de Paris l'un de 1323 ¹, l'autre de 1387 ² et encore est-il suspect.

Mais à partir du XVI^e siècle nous avons de nombreux arrêts du même Parlement qui mettent la preuve à la charge du locataire : Arrêts des 25 février 1581, 18 janvier 1578, 3 décembre 1605 citées par Choppin, arrêt du 16 février 1624 rapporté par M^e Jean du Fresne ³. Cette jurisprudence est encore celle des Parlements de Dijon, (arrêts des 4 août 1634, 25 juin 1646, 30 mars 1648, 22 mars 1649 ⁴), de Grenoble, (arrêts des 30 janvier 1648 et 12 mai 1654 ⁵), de Rouen, (arrêts des 11 décembre 1657 et 5 mars 1671 ⁶) et de Toulouse (arrêt du 1^{er} février 1649) ⁷. Elle se retrouve toujours la même à la veille, et jusque

¹ Brillon. Dictionnaire des arrêts. Vo incendie.

² Choppin. *De legibus andium municipalibus*. Lib. I, ch. 44, n^o 2.

³ Du Fresne. Journal des audiences, t. I, l. 1, ch. 20.

⁴ Perrier. Arrêts notables du parlement de Dijon, t. I, quest. 113, n^o 5.

⁵ Basset. Plaidoyers et arrêts de la Cour du Parlement, Aydes et Finances du Dauphiné. Tom. I, l. IV, t. 15, ch. 2.

⁶ Basnage. Art. 453 de la coutume de Normandie.

⁷ Catillan. Arrêts remarquables du parlement de Toulouse. T. 2, l. 5, ch. 3.

pendant la Révolution Française. Nous la voyons nettement affirmée par deux décisions du Parlement de Paris ¹ des 29 mars 1756 et 29 avril 1768, par un arrêt du Parlement de Nancy du 2 mai 1781 ², et enfin par un jugement du tribunal d'appel de Paris du 26 messidor an XI ³.

Notre ancien droit avait donc mis la preuve à la charge du bailleur ; mais il était arrivé à ce résultat en partant d'un faux point de départ. Les auteurs ainsi que la jurisprudence s'appuyaient sur la présomption de la faute contre l'habitant, et non comme ils l'auraient dû sur le principe de la responsabilité contractuelle. Aussi admirent-ils que la responsabilité des propriétaires et des locataires vis-à-vis du propriétaire voisin, était régie par les mêmes règles que celle du preneur vis-à-vis de son bailleur ; et ils imposaient toujours à l'habitant de la maison où le feu avait éclaté, la charge de prouver qu'il n'était coupable d'aucune négligence (arrêts du Parlement de Rouen du 6 mars 1627 ⁴, et du Parlement de Paris du 28 août 1654 ⁵).

¹ Denizart. Collection de décisions nouvelles. V^o incendie, n^o 151.

² De Royéville. Jurisprudence du parlement de Lorraine. V^o incendie.

³ Devilleneuve. Recueil des lois et arrêts. T. I, 2, 150.

⁴ Basnage, loc. cit.

⁵ Henrys. l. IV, quat. CLXIII, n^o 5.

C'est encore pour avoir méconnu la véritable base de la responsabilité locative, que nos anciens auteurs se demandèrent longtemps quelle devait être, au cas où plusieurs locataires habitaient la même maison, l'étendue de la responsabilité de chacun, et finirent par donner à cette question une solution anti-juridique. Au XVI^e siècle la plupart des auteurs considéraient la présomption *incendia* comme indéterminée et dépourvue d'effets, quand la maison était habitée par plusieurs locataires. Cette doctrine professée par Menochius et André Gaill était aussi celle de Pothier « car étant entièrement incertain par la faute duquel le feu a pris, il ne peut y avoir lieu contre aucun d'eux à une présomption de faute, qui puisse servir contre lui de fondement à la demande que donnerait le locataire pour faire rétablir sa maison, et par conséquent la demande ne peut procéder contre aucun. »

Mais d'autres jurisconsultes Fachinée, Vinnius, Guyot¹ admettaient au contraire que la présomption militait contre chaque locataire, et que tous étaient solidairement responsables du dommage. Cette dernière solution finit par prévaloir : nous trouvons un arrêt du Parlement de Paris du 3 août 1777² qui tranche la question dans le sens de la responsabilité collective des colocataires, sans toutefois, semble-t-il, leur im-

¹ Guyot. Répertoire de jurisprudence. V^o incendie.

² Merlin. Répertoire. V^o incendie, § 2, n^o 9.

poser la solidarité. Mais au dire de M. de Salviat¹, le parlement de Bordeaux se prononçait formellement pour la solidarité « lorsqu'il y a plusieurs sous-locataires par contrats différents s'il est prouvé dans quel appartement le feu a commencé, le sous-locataire de cet appartement est tenu de tout le dommage, sinon tous en sont tenus solidairement. »

Quand donc fut entreprise la rédaction du code civil, la législation sur notre matière se résumait en ces deux points :

1° La preuve est à la charge des locataires, et cela à cause de la présomption de faute contre l'habitant.

2° Les colocataires sont solidairement responsables.

Cette double solution fut reproduite par le code. Le projet du gouvernement présenté le 24 thermidor an VIII contenait deux articles, les articles 49 et 50 du livre II, Titre XIII, correspondant aux articles 1733 et 1734.

« *Art. 49.* Il (le locataire) répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve qu'il est arrivé par cas fortuit ou force majeure, ou par un vice de construction de la cheminée, ou qu'il a été communiqué par une maison voisine. »

« *Art. 50.* S'il y a plusieurs locataires dans la maison, tous sont solidairement responsables de l'incendie,

¹ De Salviat. Jurisprudence du Parlement de Bordeaux. V^o incendie.

excepté qu'ils ne prouvent que l'incendie a commencé dans l'habitation de l'un d'eux auquel cas celui-là seul est tenu, ou que quelques-uns ne prouvent que l'incendie n'a pu commencer chez eux, auquel cas ceux-là n'en sont pas tenus.»

L'article 49 ne fut l'objet d'aucune discussion sérieuse, au conseil d'Etat M. Defermon fit seulement observer « qu'il imposerait au preneur une obligation, à laquelle il lui serait difficile de satisfaire. Comment pourrait-il prouver que l'événement est arrivé sans sa faute ? » Il lui fut répondu ¹ que « les preuves de cette nature se tirent des circonstances », et que d'un autre côté les tribunaux auraient un pouvoir absolu d'appréciation.

Le tribun Jaubert ², justifie devant le corps législatif la disposition de cet article en déclarant que « la présomption devait être établie contre le preneur, parce que, d'une part, le bailleur n'avait aucun moyen de prévenir ni d'éviter l'accident, et que, de l'autre, les incendies arrivent ordinairement par la faute de ceux qui habitent la maison. »

Notons encore que dans ses observations, le tribunal de cassation proposa d'insérer au titre des quasi-délits un article 22, qui rappelait l'ancien droit, et appliquait à la responsabilité envers les voisins, les

Fenet. t. XIV, p. 249-250.

Id., t. XIV, p. 354-362.

mêmes règles qu'à la responsabilité envers le propriétaire. « Celui qui jouit soit comme propriétaire, soit comme locataire d'un appartement dans lequel prend le feu qui se communique aux maisons voisines, est responsable du dommage que souffrent ces maisons, à moins qu'il ne prouve que l'incendie a pour cause un fait qui lui est étranger, ainsi qu'il est dit pour le locataire respectivement au propriétaire, au titre du louage ». Cette proposition heureusement ne fut pas adoptée.

Quant à l'article 50, il fut l'objet de vives critiques de la part des tribunaux d'appel de Colmar¹, de Lyon² et de Toulouse³. Cet article leur paraissait contraire à l'équité et à tous les principes. Nul ne peut être obligé sans son consentement ; la loi ne peut contraindre personne à courir des risques qu'on ne peut prévoir, ou qu'on ne peut éviter, sans s'obliger volontairement. Mais sur cette réflexion de Treilhard que retrancher cet article « c'était priver le propriétaire de son recours »⁴, et sur le rapport de Mouricault⁵ le tribunal émit un vœu en faveur du projet et le Corps législatif l'accepta.

De toute cette discussion il résulte que la présomp-

¹ Fenet. t. III, p. 430.

² Ibid., t. IV, p. 200-201.

³ Ibid., t. V, p. 649.

⁴ Ibid., t. XIV, p. 250.

⁵ Ibid., t. XIV, p. 328-329.

tion de faute occupe une grande place dans l'esprit des rédacteurs du code. On ne peut nier que l'idée de contrat s'y soit également rencontrée ; ce qui le prouve, c'est la place que nos articles occupent au milieu des obligations du preneur, c'est encore le rejet de la proposition du tribunal de cassation, et par suite le refus d'assimiler la situation du locataire vis-à-vis du bailleur à sa situation vis-à-vis des tiers.

Cette confusion entre deux principes distincts, la responsabilité délictuelle et la responsabilité contractuelle se manifeste clairement dans nos deux articles. Si l'article 1733 qui met la preuve à la charge du locataire, peut passer pour une application du droit commun, en vertu duquel tout débiteur, qui se prétend libéré par la perte fortuite de la chose, doit prouver le cas fortuit qu'il allègue ; on n'en peut certainement dire autant de l'article 1734. La solidarité qu'il édicte ne peut se justifier que par une présomption de délit s'appliquant indistinctement à tous les locataires. Nous verrons dans les sections qui suivent, combien ce manque d'unité dans les principes fut la cause de controverses et de malentendus entre les commentateurs du Code.

**Section II. — Champ d'application des articles 1733
et 1734.**

§ I. — *S'appliquent-ils en dehors des rapports du
locataire et du bailleur ?*

L'incendie est un accident fréquent qui ne se produit pas seulement en matière de louage ; on s'est demandé s'il y avait lieu d'appliquer alors par analogie les articles 1733 et 1734 ?

Il est arrivé à maintes reprises, que des propriétaires victimes d'incendie ont soutenus la thèse suivante : Les articles 1733 et 1734, disaient-ils, ont pour base la présomption *incendia*, une fois cette présomption admise dans le code, il faut l'appliquer à tous les cas d'incendie, et décider que le demandeur en dommages-intérêts n'aura à prouver que le point de départ du feu. Ce sera ensuite à l'habitant à démontrer que si l'incendie a pris naissance chez lui, il ne s'est cependant rendu coupable d'aucune faute. Quelques tribunaux ont admis ces prétentions et décidé que le propriétaire dans la maison duquel a éclaté l'incendie qui a détérioré ou détruit les bâtiments de ses voisins, est tenu de les indemniser, s'il ne prouve que cet incendie est l'effet d'une force majeure. (Toulouse, 13 décembre 1808, Derilleneuve, t. II, 2,

447. — Lyon, 14 décembre 1811, id., t. III, 2, 593. — Rouen, 17 janvier 1811, Dalloz. J. G., v. Louage, n° 390). Mais elles furent repoussées par plusieurs arrêts de la Cour de Cassation (Cassat. 18 décembre 1827, D. 1828, I, 163. — 11 avril 1831, S. 1831, I, 196. — 7 mai 1855, S. 1855, I, 443. — 5 janvier 1870. Journ. Pal., p. 859). Nous nous rallions complètement à la jurisprudence de la Cour de Cassation. Pour l'article 1734, il est difficile, nous l'avons vu, de l'expliquer sans la présomption *incendia* ; mais de ce que le législateur aurait admis cette présomption dans le cas particulier du louage, il ne s'en suit pas qu'elle soit applicable à d'autres hypothèses. Les présomptions sont de droit étroit, et ne doivent pas être étendues en dehors du cas visé par la loi qui les établit ; de plus le rejet de l'amendement présenté par le Tribunal de Cassation, étendant la présomption de faute aux rapports des voisins entre eux, prouve que l'intention du législateur était bien de la restreindre à l'hypothèse prévue par les articles 1733 et 1734.

Pour l'art. 1733, ou bien il a encore pour base la présomption de faute, et nous refaisons le même raisonnement ; ou bien, ce que nous étudierons dans notre prochaine section, il n'est que l'application du droit commun, sauf peut-être en ce qui concerne les moyens de preuve offerts au locataire, et alors la ques-

tion revient à se demander dans quels cas l'article 1302 est applicable. Sur ce point pas d'hésitation possible, l'art. 1302 s'applique toutes les fois qu'un lien de droit existe entre l'auteur de l'incendie et le propriétaire de la chose incendiée, et c'est alors à l'auteur de l'incendie de prouver qu'il n'est pas responsable, parce qu'il a accompli sans aucune faute les obligations que son contrat lui imposait. Au contraire la victime et l'auteur de l'incendie sont-ils étrangers l'un à l'autre, leurs rapports se trouvent régis non plus par l'art. 1302 mais par l'art. 1382, et c'est au demandeur en dommages et intérêts de prouver que l'incendie a été allumé par la faute du défendeur.

Les articles 1733 et 1734 en tant qu'il constituent une dérogation aux principes posés par l'article 1302 sont donc exclusivement applicables aux rapports du preneur avec son bailleur. Ils restent étrangers à l'action en dommage des voisins, des colocataires entre eux, et à celle des locataires contre le propriétaire habitant la maison. Ils ne peuvent même pas être invoqués par celui qui a accordé à un tiers la jouissance gratuite d'un immeuble, parce que l'absence de prix exclut toute idée d'un louage intervenu entre ces personnes.

Mais peu importe qu'il s'agisse de locataires proprement dits, ou de fermiers ; car nos articles sont placés dans la section commune aux baux à ferme et aux baux à loyer.

Peu importe également que le bâtiment soit ou non destiné à l'habitation ¹. C'est le fait de la location, et non celui de l'habitation, qui donne naissance à la responsabilité du locataire. On doit donc décider que nos articles s'appliquent au locataire d'un théâtre, comme à celui d'une maison. On cite à tort, en sens contraire un jugement du tribunal de la Seine confirmé par la cour de Paris le 18 avril 1836 (Sirey, 1837, II, 70). Cet arrêt rejette l'action dirigée contre un locataire de théâtre, non parce que l'article 1733 lui est inapplicable, mais par des considérations de fait « attendu que des vices de construction avaient été signalés par l'autorité... que les directeurs n'ont ni imprudence ni négligence à se reprocher, qu'ils ont fait tout ce qu'ils devaient faire, et n'ont rien fait qu'on puisse leur imputer à faute. »

Il n'est pas non plus nécessaire que le bailleur soit propriétaire ; l'usufruitier peut invoquer l'article 1733 contre son locataire (Lyon, 29 juillet 1880. S. 1881, II, 180) ; le locataire principal a le même droit à l'égard de son sous-locataire et son recours existe tant pour la réparation du préjudice qu'il a subi personnellement, que pour les dommages-intérêts qu'il a dû payer à son propre bailleur (Rouen, 10 février 1843, S. 1843, II, 234). Comme le fait remarquer cet arrêt, le locataire

¹ Guillouard. I, n° 274. — Laurent. XXV, n° 281.

principal ne représente pas seulement le propriétaire, mais il a de plus des droits personnels et indépendants qu'il puise dans le contrat du sous-locataire. Vis-à-vis du sous-locataire, il est un véritable bailleur, il en a tous les droits et toutes les obligations.

Dans cette hypothèse d'une sous-location le propriétaire peut évidemment agir contre le sous-locataire en exerçant l'action du locataire principal (art. 1166); nous admettons de plus qu'il a contre le sous-locataire une action directe, aussi ce dernier ne pourra lui opposer les exceptions par lesquelles il aurait repoussé le locataire principal, et notamment, dans le système de la jurisprudence, l'exception tirée du fait de sa cohabitation dans la maison incendiée. Nous ne faisons ici qu'une nouvelle application du système que nous avons adopté en recherchant les effets de la sous-location entre le sous-locataire et le bailleur primitif¹. (Paris, 12 février 1851, S. II, 1851, II, 207, 18 juin 1851, S. 1852, II, 235, 16 août 1872, S. 1872, II, 196. Amiens, 4 avril 1883, S. 1883, II, 178. Contra Besançon, 11 mai 1854, S. 1854, II, 613, Lyon, 26 décembre 1882, S. 1884, II, 121).

M. Esmein a exposé sous l'arrêt de la Cour de Lyon un système intermédiaire : il admet l'action directe

¹ Sic. Aubry et Rau. IV, § 368.

Contra. Guillouard. I, n° 276. — Laurent. XXV, n° 203 et suiv.

du propriétaire, mais cette action directe aurait la même étendue que l'action oblique de l'article 1166, et si cette dernière venait à être paralysée la première le serait également. Cette opinion puise dans le texte de la loi une apparence de vérité; nous voyons que d'après l'article 1753 l'action directe du propriétaire en paiement des loyers n'existe que jusqu'à concurrence du prix dont le sous-locataire est encore débiteur. C'est justement attribuer à l'action directe la même portée qu'à l'action oblique. L'action oblique n'est en effet que l'action du locataire principal exercée par le bailleur son créancier, or cette action du locataire n'existe que pour les loyers encore dus, pour les autres le paiement l'a éteinte absolument, de même qu'il éteint l'action directe du bailleur.

Nous ne croyons pas cependant que la théorie de M. Esmein doive être acceptée, l'action directe du propriétaire et celle du locataire principal sont deux actions distinctes indépendantes l'une de l'autre. Si le législateur n'admet l'action du bailleur que pour les loyers encore dus, ce n'est point pour lui donner la même étendue qu'à celle du preneur. Cette décision s'explique par cette raison que le paiement des autres termes, effectué sans anticipation, a fait disparaître pour cette part la dette du sous-locataire et par suite la créance du bailleur principal.

Si au lieu d'une sous-location nous supposons une

cession de bail, les règles ne sont plus les mêmes. Le propriétaire pourra bien agir contre le cessionnaire en vertu des articles 1733 et 1734, parce qu'il existe entre eux un lien direct, et que le cessionnaire a succédé à toutes les obligations du cédant ; mais le locataire principal ne pourra invoquer contre lui les mêmes articles. L'opération intervenue entre eux est une vente et non pas un bail, on ne se trouve plus dans l'hypothèse d'un contrat de louage. Tout ce que pourra faire le preneur primitif qui aurait payé à son bailleur, cessera d'exercer un recours avec subrogation contre le cessionnaire (art. 1251 3°).

Faut-il soumettre le colon partiaire à la règle de l'article 1733, et le rendre responsable de l'incendie, tant qu'il n'a pas prouvé que le sinistre s'est produit sans sa faute ? Quelques auteurs ont voulu voir dans le colonat partiaire un contrat de société ; pour nous c'est un louage d'une nature spéciale ¹. Le prix y consiste dans un partage de fruits, mais nulle part le code ne fait d'un prix en argent une condition essentielle du contrat de louage. Les textes qui traitent du colonat partiaire sont au titre de louage, et à deux reprises ils désignent cette convention sous le nom de bail (art. 1763-1764). Enfin l'article 1763 défend au

¹ Guillouard. II, n° 610-614.

colon partiaire de « sous-louer » ou de « céder », défense inutile s'il s'agissait d'une société, car l'associé ne peut jamais se substituer un tiers. Nous décidons donc, qu'à part les règles spéciales qui lui sont propres, le colon partiaire est soumis à la même loi que le fermier ordinaire, et notamment à l'article 1733 (Sic : Nîmes, 14 août 1850, S. 1850, II, 477. — Cassart. 8 février 1875, S. I, 182. — Pau, 5 avril 1884, S. 1884, II, 186. — Reims, 19 novembre 1884, D. 1886, II, 1. — Contra : Limoges, 6 juillet 1840, S. 1841, II, 167. — Grenoble, 20 mars 1863, S. 1863. II, 108).

Nous appliquerons encore nos articles au cas où le fermier sortant et le fermier entrant occupent ensemble les bâtiments de la ferme (art. 1777). Cette cohabitation, cette jouissance commune de chacun des fermiers a lieu en vertu de leur bail ; ce sont deux véritables colocataires.

Faut-il enfin étendre au louage de meubles la règle de l'article 1733 ou la restreindre aux immeubles ? La question ne se présente ni pour les meubles immobilisés par destination, le preneur ne répond comme de l'immeuble même ; ni pour le mobilier non loué appartenant au propriétaire qui se trouverait dans la maison, le preneur n'en serait responsable que si sa faute était prouvée d'après l'article 1382. L'affirmative nous paraît être la véritable solution. Le législateur dan

cet article s'est préoccupé de l'incendie d'un immeuble ; mais ce n'est pas une raison suffisante pour refuser de l'appliquer aux meubles. Sinon il faudrait en dire autant de tous les articles de notre section, et le louage des meubles serait complètement dépourvu de règles, malgré la volonté contraire des rédacteurs du code. « Le projet, disait Mouricault ¹, parmi les louages de chose, distingue surtout celui des immeubles, s'en occupe immédiatement et ne parle plus spécialement des meubles, auxquels il est aisé d'appliquer dans l'usage celles des dispositions subséquentes qui leur sont communes ». Dès lors pourquoi ne pas appliquer notre article au louage des meubles ; est-ce que leur nature s'y oppose ? Bien au contraire c'est surtout dans cette espèce de louage qu'il serait difficile au bailleur de prouver la faute du preneur, alors que celui-ci a plus de facilités pour chercher la cause de l'incendie. Si l'on rejette l'article 1733, voyez à quelle bizarre conséquence on aboutit : une personne loue une maison et des objets mobiliers qui s'y trouvent, sans avoir le caractère d'immeubles par destination, elle répondra dans les termes de l'article 1733 de l'incendie de la maison et non de l'incendie des meubles. C'est un résultat inadmissible.

Fenet, t. XIV, p. 322.

§ II. — *Nos articles peuvent-ils être invoqués par le propriétaire qui habite lui-même une partie de la maison.*

De nombreux systèmes ont été proposés sur cette question. Un premier ¹ regarde les articles 1733 et 1734 comme inapplicables lorsqu'il y a cohabitation du propriétaire. Il est là pour surveiller sa chose, et il ne peut opposer au locataire la présomption de faute, parce que lui-même tombe sous le coup de cette présomption. Le bailleur ne peut agir contre le preneur qu'en prouvant sa faute conformément à l'article 1382. (Riom, 4 août 1829, S. 1830, II, 59. — Toulouse, 7 juillet 1843, S. 1844, II, 175). Cette solution est fautive à tout point de vue ; d'abord la présence du propriétaire n'éteint pas l'obligation du locataire de veiller à la conservation de la chose, et de la restituer dans l'état où il l'a reçue. En second lieu qu'est-ce que cette présomption de faute qui milite également contre le bailleur ? Dans quel texte la rencontre-t-on, et comment vouloir rendre le propriétaire responsable de sa propre chose ? Enfin l'article 1382 n'a rien à faire ici puisqu'il suppose l'inexistence de tout lien d'obligation entre la partie lésée et l'auteur du dommage.

¹ Duranton, t. XVII, n° 109.

A côté de ce système radical on trouve un grand nombre de solutions intermédiaires. Quelques auteurs ont pensé que les rapports du locataire et du propriétaire devaient dans notre hypothèse être régis comme ceux de deux colocataires¹. Mais ils oublient que le propriétaire ne peut être assimilé à un locataire ; le fondement de l'obligation solidaire que la loi impose aux locataires repose sur leur obligation de conserver la chose et de la rendre, or le propriétaire qui habite la maison ne contracte aucune obligation de ce genre. On ne peut considérer le bailleur comme un débiteur solidaire par rapport à la conservation de sa chose ; ce sont de ces qualités qui s'excluent l'une l'autre. On ne peut davantage le déclarer responsable vis-à-vis des locataires, sous prétexte qu'en décider autrement c'est lui donner le droit d'être négligent à leurs dépens ; il n'a contracté envers eux qu'une seule obligation, celle de les faire jouir.

La majorité des auteurs² et la jurisprudence se rallient à une troisième opinion (Cassat. 20 novembre 1855, S. 1856, I, 403. — 15 mars 1876, S. 1876, I, 345. — Grenoble, 20 mai 1872, S. 1873, II, 69. — Dijon, 8 janvier 1880, S. 1881, II, 84. — Toulouse,

¹ Colmet de Santerre, t. VII, n° 179 *bis*. — Labbé, note sous Sirey. 1876, I, 345.

² Aubry et Rau. IV, § 367. — Troplong, II, n° 380. — Duvergier, I, n° 425. — Marcadé, VI, nos V et VI sur l'art. 1734.

26 novembre 1880, S. 1881, II, 29. — Lyon, 29 juillet 1880, S. 1881, II, 180. — Limoges, 4 février 1883, S. 1883, 2, 127. — Chambéry, 24 juillet 1882, S. 1883, II, 45). — Si le propriétaire n'établit pas que le feu n'a point commencé chez lui, il ne peut se prévaloir des articles 1733 et 1734. Bien que dans cette hypothèse les locataires restent soumis à la présomption de faute établie par les articles 1733 et 1734, la même présomption milite contre le bailleur, et les effets de cette double présomption se neutralisent. Nous avons déjà réfuté cet argument dans l'exposé du premier système. Si au contraire le propriétaire prouve que le feu n'a pu prendre naissance dans la partie qu'il occupe, nos articles redeviennent applicables. Mais ici on cesse de s'entendre. Les uns, comme Tropolong et Duvergier, semblent admettre leur application d'une façon absolue. S'il n'y a qu'un locataire, il répond de toute la maison, et s'ils sont plusieurs, ils sont tenus solidairement pour le tout. Les autres, comme Aubry et Rau et Marcadé, rendent les locataires responsables des lieux par eux loués, mais non de ceux habités par le propriétaire. Pourquoi en effet seraient-ils, au cas d'incendie, obligés, en vertu des articles 1733 et 1734 de la partie de maison qu'occupe le bailleur, alors qu'ils ne sont tenus par leur contrat ni de la conserver ni de la restituer. Le propriétaire devra prouver la faute de ses locataires, s'il veut se

faire indemniser pour la perte de cette portion de l'immeuble.

M. Laurent semble avoir sur la question une théorie toute particulière¹. Il estime que les articles 1733 et 1734 doivent être écartés. Ces articles visent le cas où les locataires sont débiteurs de toute la maison, et ici ils ne le sont que de la partie de maison qu'ils occupent. Dès lors on n'est plus dans l'hypothèse prévue par la loi, partant le propriétaire ne peut invoquer les textes spéciaux qui la régissent, et il faut appliquer les principes généraux de l'article 1302. En conséquence le locataire d'une partie de la maison doit, comme tout débiteur d'un corps certain, s'il ne la restitue pas, prouver le cas fortuit qui a causé l'incendie, à défaut de cette preuve il est responsable de la perte. S'il y a plusieurs locataires ils seront responsables de la même façon, chacun dans les limites de son bail.

L'idée fondamentale de cette théorie nous paraît bien subtile. Sans doute les articles 1733 et 1734 visent le cas où la maison est louée tout entière, et c'est pourquoi ils déclarent le ou les locataires responsables pour le tout. Mais ce n'est pas une raison de les rejeter quand la maison n'est louée qu'en partie, car pour cette partie la responsabilité locative subsiste et

¹ Laurent. XXV, nos 297 et 298.

doit être régie par les mêmes principes. M. Laurent objecte que la présence du propriétaire diminue les droits des locataires : si un locataire occupait les lieux que le propriétaire habite, ils auraient une action contre lui à moins qu'il ne prouvât qu'il est sans faute, tandis qu'ils n'ont d'action contre le propriétaire qu'en démontrant eux-mêmes sa culpabilité. Mais il aurait dû remarquer que la responsabilité des locataires diminue dans la même mesure ; ils ne sont tenus des dommages causés à la partie occupée par le propriétaire, que s'il parvient à établir que le feu a été allumé par leur faute.

Pour nous, nous pensons qu'il faut faire abstraction de la cohabitation du propriétaire, et considérer la partie occupée par les locataires et celle habitée par le propriétaire, comme formant deux maisons distinctes. Nous appliquerons dans tous les cas aux locataires, pour la partie qu'ils occupent, les articles 1733 et 1734, sans rechercher si le propriétaire a fait ou non la preuve que le feu n'a pu commencer chez lui. S'il n'y a qu'un seul locataire, il sera tenu pour l'appartement qu'il a loué, s'il ne démontre que l'incendie provient d'un cas fortuit ou de la force majeure ; s'il y en a plusieurs ils seront tous solidairement responsables de la partie qu'ils occupent d'après les règles que nous établirons plus loin. La présence du propriétaire ne modifie en rien l'économie de nos articles.

Ce système nous l'appuyons sur le raisonnement suivant : Ou bien nos articles reposent sur une présomption de faute édictée spécialement contre les locataires, ou bien ils ne sont qu'une conséquence de la responsabilité qui grève tout débiteur d'un corps certain. Dans le premier cas la présomption subsiste malgré la présence du propriétaire, car la loi n'établit contre lui aucune présomption qui vienne détruire la première, et dans le second cas sa présence n'empêche pas que les locataires conservent leur obligation de restituer la chose louée. Il n'y a donc pas à tenir compte de la cohabitation du bailleur, et nous avons déjà prouvé en combattant la théorie de M. Laurent, que les articles 1733 et 1734 s'appliquaient aussi bien à l'hypothèse où la maison n'est louée qu'en partie qu'à celle où elle l'est entièrement.

Nous resterons fidèles avec nous-mêmes en décidant que si le feu prend naissance dans une partie de l'immeuble à usage commun du locataire et du propriétaire, celui-ci pourra néanmoins invoquer les articles 1733 et 1734.

Si au moment de l'incendie, il y avait dans la maison un appartement vacant, le propriétaire ne jouit plus pour cet appartement du bénéfice des mêmes articles ; il devra, s'il veut en rendre le locataire responsable, prouver que celui-ci a commis une faute, et tombe sous le coup de l'article 1382.

La jurisprudence, dont la tendance est d'admettre que le propriétaire, pour se prévaloir des articles 1733 et 1734, doit prouver que l'incendie n'a pu commencer chez lui, donne naturellement sur ces deux derniers points des solutions contraires aux nôtres (Lyon, 18 janvier 1861, D. 1861, II, 182. — Chambéry, 13 août 1866, D. 1866, II, 288).

Notons en terminant que tout ce que nous venons de dire du propriétaire s'applique également au cas où le locataire principal cohabiterait avec un sous-locataire.

Mais nous n'admettons pas qu'on puisse considérer comme un cas de cohabitation du propriétaire, la présence dans l'immeuble d'un concierge qui, dit-on, le représente. Cette assimilation est inexacte, et on ne peut soutenir, qu'au point de vue qui nous occupe, le concierge tienne la place du bailleur.

Section III. — De la preuve que le locataire doit faire pour se soustraire à la responsabilité édictée par l'article 1733.

L'article 1733 rend le locataire responsable de l'incendie de la chose louée. Le propriétaire n'a qu'à montrer son contrat, et si le preneur veut échapper à la

réparation du dommage il doit prouver que le sinistre s'est produit sans sa faute.

Avec la plupart des auteurs, nous ne voyons là qu'une application du droit commun¹. Le preneur débiteur d'un corps certain ne peut se dispenser de restituer que s'il prouve que la chose a péri par cas fortuit. Or l'incendie n'est pas nécessairement en lui-même un cas fortuit et le locataire est obligé pour se soustraire à toute responsabilité de démontrer que ce événement ne lui est pas imputable.

L'ancien droit faisait peser sur le preneur une présomption spéciale de faute au cas d'incendie. Il résulte des travaux préparatoires que cette idée n'est pas restée inconnue aux rédacteurs du Code, mais nous avons vu également qu'elle n'avait pas été la raison déterminante qui leur dicta la disposition dont nous nous occupons. Ils se sont souvenus du lien de droit existant entre bailleur et preneur ; et ils ont considéré cette présomption de faute comme un motif accessoire de la responsabilité que le contrat imposait au locataire. Tout au moins nos adversaires seront-ils forcés de reconnaître que l'incertitude la plus absolue plane sur la question ; et devant ce doute, n'est-il pas logique de voir dans notre article un principe en parfaite harmonie avec le reste de notre droit, plutôt qu'une règle exceptionnelle et antijuridique.

¹ Contra : Duvergier. Louage, t. I, n^o 412.

Si l'article 1733 est dans son fondement une application du droit commun, n'y déroge-t-il pas cependant en limitant le droit qu'a le preneur de prouver sa non-culpabilité ? « Le preneur, dit-il, répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve : que l'incendie est arrivé par cas fortuit ou force majeure, ou par vice de construction, ou que le feu a été communiqué par une maison voisine. »

Les faits ainsi énumérés par la loi sont-ils les seuls que le preneur soit admis à établir, ou bien l'article doit-il être entendu en ce sens qu'il lui suffit de démontrer que la perte a eu lieu sans sa faute ? Quelques auteurs Toullier ¹, Marcadé ², Aubry et Rau ³, regardent comme restrictive la disposition de l'article 1733. Ils veulent que le preneur, pour se soustraire à sa responsabilité, fasse la preuve positive d'une des causes d'incendie qui y sont précisées. Le texte de l'article 1733, tel qu'il est rédigé, commande cette solution, la repousser c'est le rendre inutile, l'article 1732 suffisait « Déclarer que le locataire répond de l'incendie arrivant pendant sa jouissance, *à moins qu'il n'ait eu lieu sans sa faute*, écrit Marcadé, ce serait parler pour ne rien dire, quand on vient de proclamer qu'il répond de *toutes dégradations ou pertes* qui arrivent pendant sa

¹ Toullier. XI, 161.

² Marcadé. VI, p. 464.

³ Aubry et Rau. IV, § 327.

jouissance à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute. Entendre l'article 1733, comme le font MM. Duvergier, Troplong et autres, c'est donc tout bonnement le supprimer et le retrancher du code, en disant que le législateur ne l'a écrit que pour répéter de suite une seconde fois ce qu'il vient de dire dans l'article précédent ».

Malgré cette vigoureuse défense nous ne nous rallions point à la première opinion et nous nous contenterons de la preuve négative de l'absence de faute du locataire ¹. Il n'y a pas à tirer d'argument de la forme restrictive de l'article 1733. Sa rédaction est empruntée aux anciens auteurs : Bourjon indiquait comme moyens de combattre la présomption de faute, la preuve que « l'origine du feu vient d'une maison voisine » ou « que l'incendie provient d'un vice de construction » ; Pothier de son côté voyait une cause de justification dans la preuve du cas fortuit, ou de la communication du feu par une maison voisine. Le code s'est contenté de réunir ces deux énumérations, et d'y ajouter l'expression « ou force majeure » qu'appellent toujours après eux les mots « cas fortuit. »

Personne ne soutient que dans l'ancien droit le preneur en fut réduit aux seuls modes indiqués par

¹ Duvergier. I, n° 435. — Troplong. I, n° 382. — Colmet de Santerre. VII, n° 179 *bis*. — Laurent. XXV, pp. 299 et suiv. — Guillouard. I, n° 269.

Bourjon et Pothier ; il pouvait faire tomber la présomption par toute espèce de moyens. Pourquoi alors supposer que le Code en reproduisant les décisions de ces deux jurisconsultes leur a donné un sens limitatif qu'elles n'avaient pas.

Les travaux préparatoires d'ailleurs s'élèvent contre cette supposition. Lors de la discussion au tribunal des articles 1732 et 1733 ¹, M. Defermon fait observer que ces articles imposent au preneur une obligation à laquelle il lui sera difficile de satisfaire. Comment pourra-t-il prouver que l'événement est arrivé sans sa faute ? M. Tronchet répond que « les preuves de cette nature se tirent des circonstances », et le projet est adopté.

Ainsi il n'y a pas de différence à faire entre les articles 1732 et 1733 ; les rédacteurs du code les placent sur la même ligne, et dans les deux cas l'absence de faute se prouve d'après les circonstances.

Qu'on ne dise pas qu'ainsi entendu l'article 1733 devient inutile ; il tranche une controverse des plus épineuses de l'ancien droit en imposant au locataire le fardeau de la preuve. C'est bien là son but, on n'en peut douter après le discours de Jaubert orateur du tribunal ². « Un incendie a consumé la chose louée : le bailleur doit-il supporter l'événement, ou du moins

¹ Fenet. XIV, p. 249-250.

² Lozé. VII, p. 211.

ne peut-il recourir contre le preneur, que dans le cas où il pourrait prouver que l'accident provient de la faute ou de la négligence du preneur ; ou bien est-ce au preneur à prouver le cas fortuit ? »

Telle est la difficulté que devait résoudre l'article 1733, et c'est tout ; quant aux faits que le preneur pourra alléguer pour sa justification, Jaubert ajoute seulement « que la présomption peut être détruite par une preuve contraire. »

Limiter la preuve permise au preneur c'est encore aller contre le bon sens et l'équité. Le locataire prouve péremptoirement qu'il n'a commis ni faute ni imprudence, et ce serait insuffisant ; il devrait indiquer en outre la cause précise de l'incendie. Mais c'est une injustice, pourquoi frapper un homme qui a exécuté fidèlement son contrat et n'a rien à se reprocher. Peu importe la cause du sinistre au point de vue de la responsabilité du preneur, quand il a démontré qu'il ne lui était nullement imputable.

Remarquons enfin que notre système n'est pas contraire à l'interprétation littérale du texte. Le locataire est déchargé s'il prouve le cas fortuit ou la force majeure ; ces expressions sont assez larges pour comprendre toutes les hypothèses où le locataire est exempt de faute. D'autre part notre article ne précise pas si ce cas fortuit doit être prouvé directement en indiquant la cause de l'incendie, ou indirectement en

établissant qu'aucune faute n'a été commise, ni par le locataire ni par les personnes dont il répond.

La jurisprudence s'est montrée fort hésitante¹. Quelques arrêts appliquent rigoureusement l'article 1733, et imposent au locataire la preuve directe du cas fortuit ou de la force majeure ; il doit indiquer la cause déterminante de l'incendie. (Bourges, 2 mars 1881, S. 1881, II, 57. — Cassat. 14 août 1882, S. 1884, I, 33). D'autres vont moins loin, toutefois il ne suffit pas pour eux que le locataire démontre qu'il n'a commis aucune faute, il lui faut encore établir l'impossibilité d'attribuer l'incendie à une cause qui ne serait pas l'une de celles indiquées dans l'article 1733 (Nancy, 24 mai 1873, S. 73, II, 139 — Dijon, 26 mars 1879, S. 1879, II, 67. — Amiens, 9 août 1880, S. 1880, II, 212).

Enfin d'autres arrêts en plus grand nombre consacrent le système que nous avons soutenu, et permettent au preneur de s'exonérer de toute responsabilité en prouvant qu'il n'a commis aucune faute (Rouen, 16 janvier 1845, S. 1845, II, 473. — Metz, 21 décembre 1854, S. 1855, II, 121. — Chambéry, 10 avril 1867, S. 1867, II, 212. — Cassat. 11 janvier 1870, S. 1870, I, 335. — Caen. 15 juin 1872, S. 1873, II, 7. — Caen 19 mai 1881. (Recueil de Caen 1881, p. 178).

La responsabilité du locataire cesse d'après nous

¹ Richard et Maucorps. De la responsabilité en matière d'incendie, nos 285 et suiv.

toutes les fois qu'il aura prouvé l'absence de faute de sa part. Cette preuve il la fera par toute espèce de moyens, et les juges apprécieront si les événements qu'il invoque sont bien à son égard des cas fortuits, et ne peuvent en rien lui être imputés. Ce sera une pure question de fait, non soumise à la censure de la cour de Cassation. Il ne suffirait pas que le preneur prouvât l'existence d'un des faits énoncés par l'article 1733, par exemple l'existence d'un vice de construction, il faut encore qu'il établisse que ce fait est la seule cause de l'incendie et que sa négligence n'y a pas contribué.

Le fait des tiers constitue en général un cas fortuit, même si leur malveillance a été provoquée par les mauvais procédés du locataire à leur égard. Nous avons déjà résolu ce point en étudiant les causes de perte et de détérioration autres que l'incendie. Mais si le fait de malveillance est l'œuvre d'un de ses serviteurs, le locataire sera tenu de l'incendie. L'art. 1735 est plus large que l'article 1384 ; il ne distingue pas comme ce dernier, si le dommage a été causé ou non par le domestique dans l'exercice de ses fonctions. Il rend d'une façon absolue le preneur responsable vis-à-vis du bailleur, des dégradations et pertes causées par les personnes de sa maison. (Pavis, 7 février 1880, S. 1881, II, 152. — Cassat. 24 janvier 1883, S. 1883, I, 161).

Nous avons considéré les voyageurs comme faisant partie de la maison de l'aubergiste chez lequel ils logent ; si l'incendie est causé par l'un deux, l'aubergiste sera responsable du dommage.

L'absence du preneur de la maison louée au moment de l'incendie, même depuis un temps fort long, ne constitue pas une cause de justification. Il n'est pas nécessaire pour arriver à cette solution de reconnaître à l'article 1733 un caractère restrictif ; les principes généraux nous y amènent également. Le locataire doit veiller à la conservation de la chose louée, ce n'est pas en invoquant son absence qu'il démontrera avoir accompli son obligation. Il peut cependant se présenter des cas où le preneur soit déchargé en raison de son absence. Ainsi en serait-il du locataire d'une maison de campagne, s'il tient d'une clause expresse ou tacite, le droit d'abandonner l'édifice sans surveillant pendant une partie de l'année.

Le code indique comme cas d'excuse du locataire, la communication du feu par une maison voisine. Dans ces dernières années une curieuse hypothèse s'est présentée à ce sujet devant la cour de Cassation (Cassat. 28 novembre 1881, S. 1885, I, 209). Une société anonyme d'alimentation avait bâti sur un terrain contigu au premier immeuble loué, terrain qu'elle avait également pris en location, mais d'une autre personne, et de plus elle avait réuni ces diffé-

rents immeubles dans un ensemble indivisible. La cour alors décida que la société serait responsable d'un incendie communiqué aux premiers lieux par le bâtiment voisin, parce que « dans ce cas, elle ne peut pas invoquer, pour s'exonérer de la responsabilité qu'elle a encourue, le fait que le feu s'est à l'origine manifesté dans la maison voisine, et la faute probable ou possible du propriétaire ou du locataire, puisqu'elle est elle-même le locataire, et que, pour cette maison comme pour celle primitivement louée par elle, elle est toujours soumise à la présomption légale de l'article 1733. » Cet arrêt est des plus critiquables : en tant qu'elle occupait la maison voisine, la société était un tiers pour le propriétaire de l'immeuble primitivement loué, et celui-ci ne pouvait invoquer contre elle l'article 1733 qui n'a d'effet que dans les rapports du locataire et du propriétaire d'une même maison.

Section IV. — Du cas où il y a plusieurs locataires.

C'est l'article 1734 qui prévoit cette hypothèse, et il rend les différents colocataires tous solidairement responsables de l'incendie. Il est impossible de concilier cette disposition avec les principes, car le locataire par son contrat n'est tenu que de veiller à la partie de maison qu'il occupe, et sa responsabilité devrait se restreindre aux mêmes limites. On ne peut expliquer

l'article 1734 qu'en le faisant reposer sur une présomption de faute qui s'étend également à tous les locataires. Il y a contre eux présomption d'un délit commun, d'où responsabilité solidaire.

Les rédacteurs du code ont-ils voulu consacrer cette présomption ; nous n'osons l'affirmer. Mouricault invoque surtout des motifs utilitaires. On voulait donner plus de garantie au propriétaire et engager les locataires à se surveiller entre eux ¹. « C'est sur les locataires que doit porter l'action de garantie, et quand le coupable n'est pas connu, il faut bien que ce soit sur tous. C'est à eux à se surveiller mutuellement, surtout désormais au moyen de l'avertissement que la loi leur donne ici. Il en résultera non seulement que le propriétaire ne restera pas sans indemnité ; mais encore qu'une surveillance plus active préviendra, sinon toujours l'incendie, du moins souvent ses progrès : et sur ce double point de vue la disposition du projet a le double mérite d'être juste et salulaire ». Singulière justification de la solidarité imposée aux locataires.

Peu importe d'ailleurs le fondement de l'article 1734. Serait-ce la présomption de faute ; nous avons déjà fait remarquer que le rejet de l'amendement proposé par la Cour de cassation, restreignait cette présomption aux rapports des locataires du bailleur.

¹ Fenet. XIV, p. 328-329.

Les locataires peuvent échapper de deux façons à la responsabilité qui leur incombe : ils peuvent prouver que l'incendie a commencé dans l'habitation de l'un d'eux, auquel cas celui-là seul est tenu. Lorsque pareille preuve est faite, la présomption de faute qui pesait sur tous les locataires se reporte tout entière sur celui chez qui l'incendie a pris naissance.

En second lieu chaque locataire peut se décharger pour sa part en prouvant que l'incendie n'a pu commencer chez lui. Sur cette seconde hypothèse, M. Colmet de Santerre ¹ enseigne que si tous les locataires réussissaient à faire cette preuve, l'article ne serait plus applicable, et tous resteraient responsables « il ne faut pas s'étonner de ce résultat, dit-il, quand tous les locataires parviennent à prouver que le feu n'a pas commencé chez eux, ils ont trop prouvé, ils ont rétabli le doute sur le point de savoir lequel a manqué de veiller, et comme ils n'ont pas fait la preuve du cas fortuit, seule preuve qui puisse les dégager, ils restent tous obligés ».

Cette solution doit être repoussée. L'article 1734 édicte contre les locataires une responsabilité exceptionnelle, puis il indique par quelle preuve ils peuvent s'y soustraire. Du moment que chaque locataire a fait cette preuve pour sa part, tous sont libérés; et si le proprié-

¹ Colmet de Santerre, t. VII, n^o 480 *bis*.

taire soutient que l'un d'entre eux a commis une faute, il devra l'établir d'après l'article 1382.

Il nous reste à rechercher quelle est la nature de la solidarité édictée par l'article 1734 contre les colocataires. Quelques auteurs ¹ distinguent deux sortes de solidarité, la solidarité parfaite et la solidarité imparfaite, et c'est dans cette seconde catégorie qu'ils rangent la solidarité entre colocataires. Toutefois MM. Aubry et Rau admettent que la condamnation une fois prononcée contre les débiteurs, même au cas de solidarité imparfaite, toutes les règles de la solidarité parfaite deviennent applicables à l'obligation ainsi reconnue.

La solidarité parfaite suppose que les débiteurs se connaissent tous, qu'ils ont des rapports fréquents d'affaires. Il existe entre eux une sorte de société ou de mandat, et c'est pourquoi :

1° La mise en demeure de l'un d'eux produit son effet contre les autres (art. 1205).

2° Les poursuites intentées contre l'un d'eux interrompent la prescription à l'égard de tous (art. 1206).

3° La demande d'intérêts formée contre l'un d'eux les fait courir à l'égard de tous (art. 1207).

Mais s'il s'agit, et c'est le cas pour les locataires d'une même maison, de personnes étrangères l'une à

¹ Mourlon, II, nos 4247 et suiv. — Aubry et Rau, IV, § 298 *ter*. — Rodière. De la solidarité, nos 105-206.

l'autre, qui ne se sont jamais vues et ne se verront peut-être jamais, aucun mandat, aucune société ne peut se supposer entre eux. On est en face d'une solidarité imparfaite qui amène ce résultat que le débiteur peut être poursuivi pour le tout, mais ne produit aucun des trois effets que nous venons de signaler.

Nous repoussons absolument cette division de la solidarité en deux espèces ; il n'y a qu'une seule solidarité, et c'est la solidarité parfaite telle que le Code l'organise au titre « *Des contrats ou des obligations conventionnelles en général.* » On ne trouve trace d'aucune distinction ni dans le Code, ni dans les travaux préparatoires. Le législateur détermine une fois pour toutes ce qu'il faut entendre par la solidarité ; et quand il emploie cette expression il faut lui donner le sens qu'il y a lui-même attribué. De plus, cette distinction n'est nullement praticable, qui déterminera, si les rapports entre les débiteurs sont assez fréquents pour constituer une solidarité parfaite, ou s'ils restent dans les limites de la solidarité imparfaite ? Enfin les travaux préparatoires prouvent bien que le Code a voulu imposer aux locataires une véritable solidarité, en les associant bon gré mal gré dans l'intérêt du propriétaire. « C'est aux locataires, disait Mouricault dans l'exposé des motifs, à se surveiller mutuellement, surtout désormais au moyen de l'avertissement que la loi leur donne ici¹. »

¹ Fenet. XIV, p. 329.

En pratique il importe de prendre parti dans la discussion que nous venons d'exposer, afin de savoir comment doit se répartir en définitive la dette incombant aux locataires.

Nous appliquerons les règles de la solidarité, et déciderons que chaque locataire est tenu pour une part égale du paiement de la dette commune. Comme le fait remarquer M. Colmet de Santerre¹, la cause de la dette est dans l'obligation contractée par chaque locataire de veiller à la conservation de la chose ; et cette obligation est insusceptible de plus ou de moins, les locataires sont donc, les uns par rapport aux autres, dans une position égale, et la charge doit se répartir entre eux par portion virile.

Les partisans de la solidarité imparfaite sont loin d'être unanimes dans leur solution. Les uns voudraient prendre comme base de la répartition le loyer de chaque appartement ou sa valeur locative. Mais à cette différence dans le prix de location ne correspond pas une différence dans l'obligation de veiller ou dans les chances de causer l'incendie par négligence. Les autres s'en rapportent à l'appréciation du tribunal. Les juges tiendront compte de l'étendue des diverses locations et des dangers de feu auxquels chaque partie du bâtiment se trouve exposée d'après la profession et

¹ Colmet de Santerre. Loc. cit.

les habitudes de ses habitants. C'est abandonner la responsabilité locative à l'arbitraire des tribunaux.

Un arrêt de la cour de Colmar du 2 février 1870 (Sirey, 1871, II, 178), a repoussé ces différents systèmes de répartition proportionnelle, et nous ne pouvons faire mieux que de citer quelques-uns de ses considérants : « Les dispositions de l'article 1734 décident que lorsqu'il y a plusieurs locataires, tous sont solidairement responsables de l'incendie. Cette obligation étant fondée sur la présomption d'une faute imputable à un égal degré à tous les locataires, et engendrant pour chacun d'eux les mêmes conséquences vis-à-vis du propriétaire, il ne saurait appartenir au juge d'atténuer ou d'aggraver la responsabilité de l'un ou de l'autre locataire au regard de ses colocataires, en s'attachant à des présomptions de fait puisées dans l'appréciation des risques plus ou moins graves qui dériveraient de chaque location. Il n'est pas exact de dire que la gravité de ces risques est proportionnée à l'importance des loyers à la charge de chaque locataire ; pour les peser équitablement, il faudrait relever avec soin les dangers d'incendie inhérents à chaque location et dérivant tant de la disposition et de l'affectation des logements loués, que de la profession, des habitudes et même du caractère de chacun des locataires. Une telle appréciation, essentiellement hypothétique et conjecturale, aurait pour résultat de créer des dis-

inctions plus ou moins arbitraires dans la répartition d'une responsabilité qui, découlant, pour tous les locataires, d'un même principe, doit s'imposer à chacun d'eux dans une égale proportion. »

Section V. — De l'indemnité due au bailleur.

Le locataire est responsable de l'incendie parce qu'il est coupable de négligence, d'imprudence ; il a manqué à son obligation de veiller sur la chose louée et de la restituer en bon état. Il doit des dommages-intérêts pour inexécution de ses obligations et les articles 1149 et 1150 lui sont applicables.

Les dommages-intérêts comprennent la perte éprouvée par le bailleur, et le gain dont il a été privé. D'autre part le preneur ne doit que les dommages qui ont été prévus ou qu'on a pu prévoir lors du contrat, à moins qu'il ne se soit rendu coupable de dol.

La perte subie par le bailleur consiste dans la valeur qu'avait lors de l'incendie la chose louée. Dans notre ancienne jurisprudence le locataire était tenu de faire reconstruire complètement à ses frais la maison incendiée. Troplong ¹ et Duvergier ² ont reproduit cette doctrine. Elle doit être rejetée car elle consacre une

¹ Troplong. II, n^o 390.

² Duvergier. I, p. 425.

injustice, elle enrichit le propriétaire aux dépens du locataire, puisqu'au lieu d'une maison déjà vieille, il en obtient une absolument neuve. Elle impose aux locataires une réparation qui excède le dommage dont ils ont à répondre (Nancy, 2 août 1849, S. 1851, II, 129. — Cassat. 9 novembre 1869, S. 1870, I, 60). Le locataire ne doit contribuer à la reconstruction que jusqu'à concurrence de la valeur qu'avait le bâtiment au moment du sinistre, ce sera au propriétaire de payer le surplus.

Le locataire ne doit pas non plus, tant que sa faute n'est pas prouvée, rembourser au propriétaire la valeur du mobilier que celui-ci possédait dans la maison louée.

L'indemnité doit-elle comprendre, outre la valeur des bâtiments que le preneur avait reçus du propriétaire, celle des constructions qu'il y a ajoutées lui-même pendant la durée du bail? Pour répondre à cette question, il faut savoir à quel moment le bailleur devient propriétaire des constructions ainsi faites par le preneur. Nous avons admis qu'il n'en devenait propriétaire qu'à l'expiration du bail, si elles subsistaient encore à cette époque; le preneur, selon nous, n'est donc pas responsable de leur disparition au cas d'incendie.

Dans l'indemnité due par le locataire, rentre encore le gain dont l'incendie prive le bailleur. A ce titre, il

aura droit à une somme représentant les loyers pendant la reconstruction et le temps ordinairement laissé aux propriétaires pour s'assurer un nouveau locataire. Mais il serait faux de dire qu'il peut réclamer des loyers jusqu'à l'expiration du bail, comme en étant privé par la faute du preneur. Le contrat de louage prend fin par la perte de la chose louée, et le preneur ne peut être tenu de payer une jouissance qu'il n'a plus. Peu importe la cause de la perte : cas fortuit, faute du propriétaire ou du locataire, l'objet loué a cessé d'exister, et le contrat disparaît avec lui ¹. Le propriétaire ne peut demander qu'une chose, c'est d'être indemne de tout préjudice ; et ce résultat il l'obtiendra en touchant le montant des loyers jusqu'au moment de la relocation.

On voit que la responsabilité du locataire diffère de celle de l'assureur. La compagnie d'assurance n'est pas tenue de rembourser au propriétaire le gain dont le prive l'incendie, son contrat l'oblige seulement à lui payer la valeur de l'immeuble assuré au moment du sinistre.

Le locataire, au lieu de payer des dommages-intérêts, peut s'engager à reconstruire lui-même la maison incendiée. Le bailleur ne peut repousser cette

¹ Mager. *Revue pratique de droit français*. 1860, t. X, pp. 341-342.

offre, mais, pour s'assurer qu'elle est sérieuse, il a droit d'exiger une garantie comme une caution, une hypothèque, et de faire fixer par le tribunal un délai pour la reconstruction promise (Colmar, 23 avril 1838. Dalloz, Repert. V. Louage, n° 419, note).

Il faut déduire de l'indemnité due par le preneur la valeur du sauvetage, c'est-à-dire des objets qui ont été préservés en tout ou en partie de l'incendie. Au contraire on ne doit pas tenir compte des secours que le propriétaire a pu recevoir de la charité publique ou privée. Ce sont là de pures donations, qui, à moins de conventions expresses, ne peuvent éteindre l'obligation du locataire. Celui-ci ne peut pas non plus demander que la somme versée au bailleur par la compagnie d'assurance soit comptée en déduction de ce qu'il doit payer lui-même. Cette indemnité est étrangère au preneur, et ne diminue en rien sa dette. (Rouen 6 août 1846, S. 48, II, 140).

En pratique cette dernière question se posera rarement, car les compagnies se font subroger, par une clause imprimée de leurs polices, à tous droits, recours, et actions éventuelles de l'assuré, spécialement contre les locataires. Pareille clause est-elle valable? La jurisprudence a fini par adopter l'affirmative. (Cassat. 2 décembre 1834. Bonneville de Marsangy : jurisprudence générale des assurances terrestres, I, p. 17. — Cassat. 13 avril 1836, *ibid.* p. 19. — Cassat. 15 juillet 1874,

ibid, p. 158. — Contra Strasbourg, 15 avril 1833, ibid. p. 19. — Orléans, 12 février 1836, ibid. II, p. 48). Son hésitation provient sans doute de la fausse qualification donnée à l'acte passé entre l'assureur et l'assuré. Il n'y a pas là en effet de subrogation au sens technique du mot ¹. Il n'y a pas de subrogation légale, puisqu'on ne se trouve dans aucun des cas de l'article 1251 ; il ne peut davantage y avoir de subrogation conventionnelle (art. 1250), la compagnie n'acquitte pas la dette du locataire, mais une obligation qui lui est propre et a pris naissance dans le contrat d'assurance. En outre le paiement n'est pas fait en même temps que la subrogation. Mais on doit valider l'acte intervenu comme étant la cession d'un droit futur et conditionnel. L'action résultant pour le propriétaire de l'article 1733 est dans le commerce, et aucune loi n'en prohibe l'aliénation (art. 1598). Seulement il faudra suivre les formalités prescrites pour la cession de créances, et le transport ne sera opposable aux locataires que par la signification qui leur en sera faite, ou par leur acceptation dans un acte authentique (art. 1690.) Le bailleur qui n'aurait pas été indemnisé complètement par l'assureur, ne lui sera pas préféré pour le surplus sur l'indemnité due par le preneur, ils viendront tous deux en concours, et seront payés au marc le franc.

¹ Contra. Lyon Caen. Note sous un arrêt de la cour de Cassation du 5 août 1885. — S. 1886, I, 273.

La créance du bailleur pour dommage d'incendie est garantie par le privilège de l'article 2102, (n° 1), puisqu'il existe pour tout ce qui concerne l'exécution du bail. Mais quand le mobilier a été détruit par l'incendie, le propriétaire n'a aucun privilège sur l'indemnité que la compagnie d'assurances pourrait devoir au locataire. Cette indemnité n'est pas le prix du mobilier, elle ne le représente pas ; elle est le produit des primes payées par le preneur à la compagnie, et le résultat du contrat aléatoire formé entre eux.

Le cautionnement consenti par un tiers du paiement des loyers et de l'entière exécution des clauses et conditions du bail, s'étend-il à la responsabilité au cas d'incendie ?

Il est un premier cas où la question ne présente aucune difficulté, c'est quand les juges peuvent dégager des termes du contrat l'intention des parties, et trouver dans les circonstances de la cause la portée exacte de la garantie stipulée. Le cautionnement par exemple a été donné pour un ensemble d'obligations énumérées dans le contrat principal ; si l'énumération ne comprend pas le fait d'incendie, il est certain que la caution n'en sera pas tenue (Rouen, 12 décembre 1854, D. 1855, II, 138. — Grenoble, 26 juillet 1870, S. 1872, I, 294).

Mais que décider quand rien ne fait présumer la

volonté des parties? M. Buchère ¹ pense que la garantie des clauses du bail en principal et accessoires ne peut être étendue au cas d'incendie, à moins d'une clause formelle et expresse à cet égard. Il s'appuie sur ce que les articles 1733 et 1734 ont un caractère exceptionnel expliqué seulement par la nécessité d'imposer au locataire, dans l'intérêt de la propriété, une surveillance de tous les instants. Il invoque en outre le caractère restrictif du cautionnement. « Il s'agit, dit-il, d'interpréter un contrat de cautionnement, contrat de droit strict, où, dans le doute, l'interprétation doit être favorable au débiteur; et tout le monde admettra comme constant, qu'au moment de la signature du contrat, aucune des parties n'a prévu le cas d'incendie, que ce n'est point pour ce cas, ou dans cette prévision, que la garantie a été demandée, sinon une clause formelle aurait été écrite à cet égard. Il nous semblerait donc souverainement inique d'étendre à ce cas l'obligation du fidéjusseur. »

Ce raisonnement ne nous convainc pas, et nous étendons au cas d'incendie les obligations de la caution ² (Chambéry, 10 avril 1868, S. 1867, II, 242).

¹ Buchère. *Revue pratique de droit français*. 1860, t. IX, p. 225-229.

² Duranton, t. XVIII, nos 320 et 321.

D'abord pour l'article 1733 les objections de M. Buchère tombent à côté : cet article n'a rien d'exceptionnel, il est une conséquence directe de l'obligation qu'a le locataire de veiller sur la chose louée et de la restituer ; et en second lieu le caractère de rigueur, d'exception de l'article 1734 est insuffisant pour motiver la libération de la caution. Il est vrai que le cautionnement doit être exprès et ne peut s'étendre au-delà des limites dans lesquelles il a été contracté (art. 2015) ; mais d'un autre côté le cautionnement indéfini d'une obligation principale comprend tous les accessoires de la dette ; or l'article 1734, quel que soit son caractère, est bien un accessoire légal du contrat de louage, et, à ce titre, il rentre dans un cautionnement qui, nous le supposons, garantit, d'une manière générale, l'entière exécution du bail. Sans doute pareille solution est dure pour la caution, mais elle devait connaître la portée de son engagement, et il lui appartenait de se soustraire au risque d'incendie par une convention spéciale.

Une dernière question nous reste à examiner : le propriétaire peut-il, en s'appuyant sur le fait de l'incendie, opérer avant jugement une saisie-arrêt entre les mains d'un débiteur du locataire. En d'autres termes la créance du propriétaire doit-elle avant jugement être considérée comme certaine et exigible, puisque telles sont les qualités qu'une créance doit

remplir pour servir de base à une saisie-arrêt¹. Plusieurs tribunaux se sont prononcés pour l'affirmative (Nancy, 17 décembre 1872, *Journal des assurances*, 1873, p. 220 — tribunal de Sarlat, 2 août 1883, *ibid.* 1884, p. 60 — Besançon, 1881, S. 1882, II, 28), car la créance du bailleur n'existe pas seulement à l'état de simple prétention, mais se fonde sur un droit actuel et sur un titre au moins apparent, dont le saisi ne peut détruire les effets qu'en prouvant l'absence de toute faute de sa part. Provision est due au titre, et dès lors il doit produire des effets tant que cette preuve n'est pas faite. La négative nous paraît préférable². (Bordeaux, 26 novembre 1845, S. 1846, II, 325). On ne peut pratiquer une saisie-arrêt en vertu d'un droit reconnu par la loi, avant d'avoir intenté l'action à laquelle il donne lieu et d'avoir obtenu un jugement de condamnation. La créance d'indemnité du bailleur tant qu'elle n'a pas été reconnue en justice n'offre aucune certitude. Le preneur peut la faire disparaître et se soustraire à toute responsabilité par la preuve que l'incendie s'est produit sans sa faute.

¹ Glasson. *Leçons de procédure civile*, n° 846. — Roger. *De la saisie arrêt*, n° 53 et suiv.

² Roger. *Loc. cit.*

Section VI. — Modifications apportées par les conventions des parties à la responsabilité des articles 1733 et 1734.

Nous avons vu que d'après Mouricault, la responsabilité édictée contre les locataires devait, en les obligeant à une active surveillance, rendre les incendies moins nombreux. Certains auteurs ont cru trouver là les caractères d'un intérêt général et en ont conclu que le bailleur n'a pas le droit de renoncer à son action, car elle est d'ordre public. C'est aller beaucoup trop loin, et attribuer aux paroles de Mouricault une portée qu'il ne leur donnait certainement pas. L'article 1733 ne fait qu'appliquer le droit commun ; et l'article 1734 y déroge surtout dans l'intérêt du propriétaire. Les règles qu'ils posent peuvent donc être modifiées librement au gré des parties contractantes. (Cassat. 28 juin 1868, S. 1868, I, 174).

Le preneur pourra prendre à sa charge même le cas fortuit absolu ou la force majeure ; à l'inverse il pourra se décharger par une clause spéciale, de tout ou partie de la responsabilité qui lui incombe. Mais il sera toujours tenu de son dol, la convention qui l'en exonérerait serait nulle comme contraire à l'ordre public (art. 6).

La renonciation du propriétaire sera expresse ou tacite, elle résultera de faits constants qu'il appartient

au juge d'apprécier ; mais elle ne se présumera pas. Elle devra toujours être interprétée restrictivement, et si les parties écartent purement et simplement, l'application des articles 1733 et 1734, on n'en pourra conclure que le bailleur a perdu tout droit à une indemnité ; il s'est seulement replacé sous l'empire de l'article 1302, ou bien encore selon le cas dans la situation d'un voisin, et alors ce sera à lui de prouver la faute du locataire. (Cassat. 15 mars 1876, D. I, 449).

Une clause du bail qui impose au locataire le paiement total ou partiel de la prime d'assurance de la maison louée, décharge-t-elle sa responsabilité pour l'incendie ? C'est là un point de fait, dont le juge du fond connaîtra souverainement. S'il ne trouve pas dans le contrat de motifs suffisants pour se former une conviction, il devra partir de ce principe que l'obligation de payer les primes d'assurance n'implique pas, à elle seule, libération pour le locataire du risque d'incendie, mais seulement une augmentation du prix du bail. C'est une nouvelle charge pour le preneur, dont les obligations n'ont été en rien diminuées puisqu'il n'y a pas de renonciation explicite à cet égard.

En pratique il est vrai que la question ne se pose guère, presque toujours les choses se passent de la façon suivante : On insère dans la police d'assurance la clause que la prime sera payée de compte à demi entre

le propriétaire et le preneur ; par suite la Compagnie, qui l'accepte, perd le droit d'agir contre le locataire au lieu et place du bailleur et celui-ci de son côté renonce au bénéfice des articles 1733 et 1734.

Le propriétaire se réserve fréquemment un droit de garde ou de surveillance surtout pendant la nuit. Cette réserve a-t-elle pour résultat d'exclure les règles de nos articles ? Ici encore nous nous trouvons devant une question de fait. Il faudra rechercher d'après les termes du contrat, si le bailleur a entendu seulement obtenir un surcroît de garantie, ou bien se substituer au preneur et renoncer au bénéfice que la loi lui assurait.

Quand il y a plusieurs locataires, le bailleur peut évidemment les décharger tous de leur responsabilité ; comme il s'agit de codébiteurs solidaires la décharge faite au profit d'un seul d'entre eux libère tous les autres, à moins que le propriétaire n'ait expressément réservé ses droits contre eux. Dans ce dernier cas, il ne peut les poursuivre pour la part de celui auquel il a consenti la remise. (Art. 1285).

Le propriétaire pourrait encore leur faire remise non plus de la créance, mais de la solidarité seulement. S'il ne consentait à la division de la dette qu'au profit d'un ou plusieurs d'entre eux, il conserverait contre les autres son action solidaire, sous la déduc-

tion de la part des locataires affranchis de la solidarité (art. 1210).

La remise de la solidarité faite à tous les locataires les rend débiteurs conjoints, mais ne les remplace pas encore dans le droit commun des contrats. D'après le contrat chaque locataire n'aurait dû répondre que de l'appartement par lui loué ; après la remise de la solidarité, il est tenu pour une part virile de la valeur de l'immeuble incendié. L'indemnité n'est donc pas la même dans l'un et l'autre cas, et le locataire pourrait être condamné à payer une somme tantôt plus forte, tantôt moindre que celle dont son contrat l'aurait rendu débiteur. Pour ramener l'obligation de chaque locataire à son objet propre, il fallait de la part du locateur une renonciation expresse et entière aux avantages de l'article 1734.

CHAPITRE III

DE LA RESPONSABILITÉ DU LOCATAIRE AU CAS D'INCENDIE DEPUIS LA LOI DU 5 JANVIER 1883

Section I. — Travaux préparatoires.

L'article 1734 lors de sa rédaction s'était vu l'objet de vives critiques de la part de plusieurs tribunaux d'appel, et depuis il avait toujours été considéré comme contraire au droit et à l'équité. Sa disposition appelait une réforme que la loi du 5 janvier 1883 nous a enfin apportée.

Dès le mois de mars 1879, M. Viette, député, déposait la proposition de loi suivante¹ :

Art. I. — Les articles 1733 et 1734 sont et demeurent abrogés.

Art. II. — Les primes, résultant de polices d'assu-

¹ *Journal officiel* du 3 avril 1879, annexe n° 1261, p. 2866.

rances contre les risques locatifs, ne sont exigibles que pour l'année en cours d'exercice au moment de la promulgation de la présente loi.

Dans l'exposé des motifs qui précédait la proposition, M. Viette estime d'abord que les articles 1733 et 1734 sont une dérogation au principe général des dommages-intérêts formulé dans les articles 1382 et 1383. Puis il ajoute que l'institution ultérieure des compagnies d'assurance contre l'incendie nécessite une réforme de la législation sur ce point :

« Les compagnies d'assurances, dans leurs polices, ont soin de se subroger aux droits du propriétaire. De sorte que, ou bien leurs chances de perte deviennent illusoires, ou sont considérablement diminuées, ou bien elles réclament deux primes pour un seul et même risque.

« L'assurance contre les risques locatifs n'est autre chose qu'un impôt à titre onéreux, dont le paiement n'est pas même la récompense d'un service rendu que des particuliers prélèvent sur le contribuable. »

« Il y a donc lieu de faire disparaître l'exception contenue dans la loi, et de revenir au principe général édicté par les articles 1382 et 1383 du Code civil. »

M. Viette s'est trompé en faisant intervenir les articles 1382 et 1383, ils sont étrangers à la matière des fautes contractuelles, matière régie par l'article 1302. Aussi l'article 1733, en tant qu'il met la perte à

la charge du preneur, s'il ne prouve qu'il n'a commis aucune faute, n'est pas une exception au droit commun.

En second lieu, les articles 1733 et 1734 une fois abrogés, l'article 1732 reste pour régler les rapports du preneur et du bailleur au cas d'incendie. Il y a donc toujours lieu pour le locataire de s'assurer contre le risque locatif, et le résultat cherché par l'auteur de la proposition n'est pas obtenu. Enfin, l'institution des Compagnies d'assurance ne peut modifier en rien les rapports du bailleur et du preneur. On n'a pas à se préoccuper au titre du louage des effets particuliers que peut avoir un contrat d'assurance. Si ce contrat est défectueux et engendre des conséquences regrettables, c'est ce contrat seul qu'il faut modifier, et cette modification peut facilement être réalisée en pratique par la convention des parties.

Néanmoins la commission d'initiative parlementaire approuve la proposition de loi, et son rapporteur, M. Seignobos, reproduisit les erreurs que nous venons de signaler ¹.

Heureusement, la commission spéciale chargée d'examiner le projet arrive à des conclusions différentes. M. Durand, professeur à la faculté de droit de Rennes, fut chargé du rapport ². Il commence par faire à la proposition Viette les reproches que nous

¹ *Journal officiel* du 10 juillet 1879, annexe n° 150, p. 6425.

² *Journal officiel* du 21 février 1880, annexe n° 2263, p. 2036.

lui avons nous-mêmes adressés, et prouve que l'article 1733 n'est qu'une application logique du droit commun. Puis il repousse un amendement qui voulait faire disparaître cet article du Code, et laisser la place entièrement libre à l'article 1732, afin de permettre au locataire de se justifier par tout moyen de preuve. Il était inutile, selon lui, de modifier sur ce point le Code civil.

« Le législateur, disait-il, n'a-t-il pas vraiment donné en 1804 une satisfaction suffisante aux intérêts du locataire ? Quand, d'après l'article 1733, celui-ci échappera-t-il à la responsabilité qui, en principe, lui est imposée ? Notamment lorsqu'il prouve que l'incendie est arrivé par cas fortuit ou par force majeure, n'est-ce pas précisément prouver l'inexistence de la faute ? Ici comme partout, les cours et tribunaux ont, d'ailleurs, accompli leur œuvre. N'est-il pas de jurisprudence aujourd'hui, non-seulement qu'il n'est pas nécessaire que le locataire établisse la cause précise de l'incendie, non-seulement qu'il n'est pas besoin que la force majeure soit déterminée et spécifiée, mais même que l'appréciation des faits qui peuvent constituer une faute de la part du preneur, ou qui peuvent, au contraire, mettre sa responsabilité à couvert, appartient souverainement aux juges du fond ? »

En conséquence, la commission proposait de maintenir purement et simplement l'article 1733.

Passant à l'article 1734 le rapporteur montrait l'impossibilité de justifier la solidarité admise par ce texte, et concluait à la suppression de la responsabilité solidaire si rigoureuse pour les locataires. Mais il la remplaçait par une responsabilité collective et proportionnelle à l'importance de chaque location. Et si quelques-uns des locataires échappent à toute responsabilité en prouvant que l'incendie n'a pu commencer chez eux ; leur part dans la dette retombe sur leurs colocataires parce que « en principe et *a priori* quand la cause d'un incendie n'est pas connue, tous les locataires sont présumés en faute. Lorsque l'un d'eux établit qu'il ne l'est pas, la présomption ne peut que se reporter tout entière sur les autres ; et c'est dès lors sur eux aussi que doit retomber d'autant la responsabilité de l'incendie. »

Ces différentes idées se traduisaient dans le projet de loi suivant :

Article unique. L'article 1734 du code civil est modifié ainsi qu'il suit :

S'il y a plusieurs locataires, tous sont responsables de l'incendie, *proportionnellement à la valeur locative de la partie de l'immeuble qu'ils occupent.*

A moins qu'ils ne prouvent que l'incendie a commencé dans l'habitation de l'un d'eux, auquel cas celui-là seul est tenu.

Ou que quelques-uns ne prouvent que l'incendie n'a

pu commencer chez eux, auquel cas ceux-là n'en sont pas tenus *et les autres répondent du tout, comme il est dit ci-dessus*.

Ce projet était sans doute un progrès sur l'ancienne législation. Il supprimait la solidarité, mais, en maintenant la responsabilité collective des locataires, il s'inspirait encore de l'ancienne présomption de faute, et ne se ralliait pas franchement à la théorie de la faute contractuelle.

La discussion commença à la chambre dans la séance du 3 mars 1881. M. Viette défendit sa proposition présentée comme contre-projet dans un discours plus spirituel que juridique, où, entre autres choses, il déclarait que tous les locataires sont des incendiaires, traduisant ainsi un peu librement la maxime « *incendia plerumque fiunt culpa inhabitantium* ». Mais il perdit son procès, et la chambre repoussa son contre-projet à une forte majorité.

La séance suivante, celle du 5 Mars, fut consacrée à l'examen d'un double amendement de MM. Bernard et Gatineau¹. En premier lieu ils demandaient que l'article 1733 fût ainsi modifié : « l'article 1732 est applicable au locataire en cas d'incendie » ; ils pensaient ainsi mettre fin aux controverses sur les modes de preuves permis aux locataires. M. Durand que nous

¹ *Journal officiel*, du 6 mars 1881, p. 1205, — débats parlementaires de la chambre p. 413-417.

avons déjà vu combattre un amendement analogue, apporte contre celui-ci les mêmes arguments. Il rappelle que la jurisprudence de la Cour de cassation est nettement fixée dans le sens de la liberté absolue pour le locataire d'établir son irresponsabilité, et à la suite de ses observations, l'amendement est rejeté.

En second lieu, M. Bernard proposait de substituer aux derniers mots du projet de la commission « les autres répondent du tout comme il est dit ci-dessus » la phrase suivante « le propriétaire n'a, dans ce cas, d'action contre les autres que pour la part et portion de chacun, comme il est dit ci-dessus ». Le propriétaire aurait donc supporté seul les conséquences de la libération de quelques-uns de ses locataires. Cette solution avait au moins le mérite de se rapprocher davantage du principe de la responsabilité contractuelle. Mais sur une nouvelle intervention de M. Durand, ce second amendement subit le sort du premier, et le texte de la commission fut voté en première lecture sauf une légère modification de forme. Pour donner plus de précision au dernier paragraphe, au lieu de « comme il est dit ci-dessus » on mit « dans les proportions indiquées au paragraphe 2 du présent article. »

Après cette première délibération, devant deux nouveaux amendements sur l'article 1733, la commission s'était résignée à le modifier dans les termes suivants :

« Art. 1733. Il (le preneur) répond de l'incendie à moins qu'il ne prouve :

Que l'incendie a été communiqué par cas fortuit ou force majeure, ou par vice de construction, *ou malgré la diligence qu'un père de famille soigneux a coutume d'exercer*¹. »

Mais la fin de la législature vint empêcher qu'il ne fût procédé à une seconde lecture.

Dès le début de la législature suivante, le 19 novembre 1881, trois députés, MM. Durand, Bernard et Drumel, reprennent le projet voté en première lecture au mois de mars précédent, projet qui, rappelons le, modifiait seulement l'article 1734².

Prise en considération le 10 décembre, leur proposition est adoptée en première délibération le 2 mars 1882 et en dernière délibération le 11 du même mois, sur un nouveau rapport de M. Durand dont l'argumentation reste toujours celle que nous avons exposée³.

Le projet fut transmis le 18 mars au sénat, dont la commission admit la suppression de la solidarité à l'unanimité moins une voix. Mais elle repoussa le système adopté par la chambre, au cas où l'un des lo-

¹ *Journal officiel* 1881, documents parlementaires de la chambre, annexe n° 3428, p. 391.

² *Journal officiel* 1881. Doc. parl. de la chambre annexe n° 95, p. 1784.

³ *Journal officiel* 1882. Doc. parl. de la chambre annexe n° 448, p. 391.

cataires prouverait que le feu n'a pas commencé chez lui ; elle pense que, pour la partie de maison occupée par ce locataire, la responsabilité devait peser sur le propriétaire et non sur les autres locataires, à moins que leur faute ne fût démontrée.

Voici dans quels termes M. Bathie rapporteur exposait son opinion et celle de ses collègues¹ : « S'il est juste que la responsabilité, au cas d'incendie, soit limitée à une part corrélative de la valeur locative, pourquoi cette part serait-elle augmentée par l'exonération d'un ou de plusieurs locataires ? Ce serait rentrer dans l'obligation *in solidum* après l'avoir condamnée, et y avoir substitué l'obligation *pro rata parte*. Aussi la Commission vous propose-t-elle de limiter la modification de l'article 1734 au premier paragraphe. »

« Sans doute, la part de celui qui a fait la preuve qu'il n'est pas en faute, sera supportée par le propriétaire ; mais l'objection ne doit pas nous arrêter, car il est naturel que la perte tombe sur le propriétaire, en vertu du principe : *res perit domino*. Les locataires, à moins que la faute de l'un d'eux ne soit démontrée, ne pourraient être tenus qu'en vertu d'une présomption, qu'on n'a pas trouvé juste de maintenir, et d'une responsabilité collective qu'on a été d'avis de supprimer. »

¹ *Journal officiel* 1882. Documents parlementaires du Sénat — annexe n° 198, p. 245.

« La proposition, selon nous, retombe par le dernier paragraphe dans la responsabilité collective que le premier abroge. »

Plus loin, M. Batbie faisait un clair et rapide exposé de la théorie des responsabilités contractuelle et délictuelle.

« Le dommage à la chose d'autrui peut être causé : 1° ou par une personne qui n'était, à l'égard du propriétaire, dans les liens d'aucun contrat ; 2° par une personne qui aurait contracté avec le propriétaire. »

« Dans le premier cas, l'auteur du dommage est sans doute tenu de le réparer, et même pour le tout ; (art. 1382, C. civil) mais le propriétaire demandeur est obligé de démontrer quel est l'auteur du fait dont il poursuit la réparation. Le propriétaire est demandeur, *et onus probandi incumbit ei qui dicit*. »

« Au contraire, s'il existe, entre les parties, des rapports contractuels, la position est modifiée. Le propriétaire agit en vertu du contrat et demande la restitution de la chose : car le détenteur, le preneur, par exemple, est, en vertu de son contrat, obligé de restituer. Le propriétaire est demandeur, il est vrai, mais pour justifier sa demande, il lui suffit d'exhiber son bail et de lire l'obligation de rendre contractée par le preneur. Celui-ci est tenu de restituer l'objet qu'il détient, par suite du contrat, à moins qu'il ne prouve que l'objet a péri par cas fortuit (art. 1302).

Il répond à la demande par la perte de la chose, c'est à lui à prouver la perte par cas fortuit : *in exceptione reus fit actor.* »

« En d'autres termes, dans le cas de l'article 1382 du Code civil, entre parties qui ne sont pas liées par des contrats, le propriétaire est obligé pour justifier sa demande, de prouver que la chose a péri par la faute du défendeur. »

« Dans le cas de l'article 1302, le propriétaire agit en restitution, en vertu du contrat, et le détenteur, s'il excipe de la perte fortuite, doit prouver son exception et démontrer que la chose a péri sans sa faute. »

« Les articles 1732 et 1733 sont l'application, à la matière du bail de la règle posée dans l'article 1302 du Code civil. »

« L'article 1734, tel que nous vous proposons de le modifier, n'en sera aussi que l'application correcte. »

« En effet, quand il y a plusieurs locataires, chacun d'eux n'est tenu de restituer que la portion que le bailleur lui a louée. A l'égard des autres appartements, il n'est qu'un voisin, et en dehors de tout engagement contractuel. Si pour son appartement, qui est l'objet du bail, il est tenu, en vertu de l'article 1302, pour le reste de la maison, le locataire n'est obligé que par l'article 1382. Aussi, doit-il prouver pour la partie habitée par lui, qu'il n'est pas en faute. Pour les appartements voisins, il faut, au contraire,

qu'on lui prouve qu'il est en faute, car on ne peut l'actionner pour cette portion des locaux, que s'il a commis un délit ou un quasi-délit. »

« Ainsi, la nouvelle rédaction fera rentrer complètement l'article 1734 dans l'application des principes, tandis que la rédaction adoptée par la Chambre, laisse subsister une portion de l'injustice à laquelle on s'était proposé de porter remède. »

La Commission enfin avait prévu le cas où le propriétaire habite la maison, et elle avait assimilé la partie de l'immeuble occupée par lui, à celle qu'occuperait un autre locataire. Elle présentait au Sénat le texte suivant :

Article unique. — « L'article 1734 du Code civil est modifié ainsi qu'il suit :

Si une maison est habitée par plusieurs locataires, tous sont responsables de l'incendie, *ainsi que le bailleur, si celui-ci y habite également*, et chacun à proportion de la valeur de la partie qu'il occupe ; à moins qu'ils ne prouvent que l'incendie a commencé dans l'habitation de l'un d'eux, auquel cas celui-là est tenu ; ou que quelques-uns ne prouvent que l'incendie n'a pu commencer chez eux, auquel cas ceux-là n'en sont pas tenus. »

Lors de la première délibération, le 23 mai 1882, M. Robert de Massy soutint à titre d'amendement, la disposition votée par la Chambre. Mais le Sénat le re-

poussa et adopta le texte de la Commission, en faisant suivre le mot valeur du mot locative, qui avait été omis dans l'impression du projet.

A la seconde délibération, M. Batbie proposa au nom de la Commission, de supprimer les mots : « ainsi que le bailleur. Si celui-ci y habite également, » en expliquant que cette suppression ne devait en rien changer le sens de la première délibération. « Nous n'avons pas eu, en faisant ce changement, la pensée de modifier le sens de la première délibération. Nous avons voulu seulement reproduire, autant que possible, le Code civil, et n'y introduire que les mots nécessaires pour exprimer l'innovation qui nous a paru juste. Ainsi, nous n'avons pas maintenu ce qui était relatif, au cas où le propriétaire habite la maison louée. Cette mention nous a paru inutile, parce que chaque locataire n'est tenu que d'une part d'indemnité proportionnelle à la valeur locative de la portion qu'il occupe. Il était superflu d'ajouter que le propriétaire n'aurait pas de recours pour les parties qu'il habite¹. »

En outre à la demande du Ministre de la marine et des colonies, la Commission avait ajouté un article 2 déclarant la loi nouvelle applicable aux colonies de la Martinique, de la Guadeloupe et de la Réunion.

Cette rédaction définitive fut votée par le Sénat en

¹ *Journal officiel* 1882. Débats parlementaires du Sénat, — p. 867.

deuxième lecture, et renvoyée devant la Chambre des députés qui déclara l'urgence.

Une dernière fois, dans le rapport qu'il déposa le 14 novembre 1882¹. M. Durand déclara que la Commission persistait à considérer comme préférable le système adopté par la Chambre sur la responsabilité des colocataires, mais qu'elle sacrifiait ses préférences pour que la réforme entreprise ne fût pas compromise par « une divergence de vues sur un point particulier. »

Le texte adopté par le Sénat, fut voté par la Chambre le 28 décembre 1882.

Le 5 janvier 1883, le Président de la République promulguait la nouvelle loi ; et le journal officiel la publiait le 7 janvier :

Loi tendant à modifier l'article 1734 du Code civil relatif aux risques locatifs.

« *Art. 1^{er}.* — L'article 1734 du Code civil est modifié ainsi qu'il suit :

S'il y a plusieurs locataires, tous sont responsables de l'incendie proportionnellement à la valeur locative de la partie de l'immeuble qu'ils occupent ;

¹ *Journal officiel* 1882. Doc. parl. de la chambre annexe n° 1364, p. 146.

A moins qu'ils ne prouvent que l'incendie a commencé dans l'habitation de l'un d'eux, auquel cas celui-là en est seul tenu ;

Ou que quelques-uns ne prouvent que l'incendie n'a pu commencer chez eux, auquel cas ceux-là n'en sont pas tenus.

Art. 2. — Les dispositions de la présente loi sont applicables aux colonies de la Martinique, de la Guadeloupe et de la Réunion. »

Section II. — Modifications apportées à la responsabilité locative par la loi de 1883.

Cette loi n'a touché qu'à l'article 1734, il semble donc que son seul résultat ait été de régler le cas où plusieurs locataires habitent la maison louée. Nous verrons cependant si elle n'a pas exercé quelque influence sur la preuve exigée du locataire par l'article 1733, et sur la situation du propriétaire qui occupe une partie de son immeuble.

§ I. — *De la preuve exigée par l'article 1733.*

Sous l'empire de l'ancienne loi c'était une question controversée que de savoir si le preneur était tenu, pour décharger sa responsabilité, de faire une des preuves indiquées par l'article 1733, ou s'il lui suffisait de prouver, d'après le droit commun, qu'aucune

faute ne lui était imputable. Nous savons que cette dernière opinion était généralement admise par la jurisprudence. Aujourd'hui la controverse ne nous paraît plus possible ; et on doit décider sans aucune hésitation que l'article 1733 est simplement une application du principe qui met la preuve de la perte à la charge du débiteur. La loi nouvelle, il est vrai, laisse subsister l'ancien texte ; on a même repoussé un amendement proposé à l'effet de reconnaître expressément au preneur le droit de prouver qu'il avait agi en père de famille soigneux et diligent. Mais le rejet de cette proposition n'infirme en rien le système de la jurisprudence antérieure ; le contraire résulte formellement des travaux préparatoires, et si la modification dont il s'agit n'a pas été acceptée, c'est qu'elle a été jugée inutile. « L'article 1733, a dit à la Chambre le rapporteur, M. Durand, n'est-il pas par lui-même très-clair et très-précis. Vous en avez entendu la lecture dans la dernière séance, et qu'y avez-vous vu ? Que le preneur est déchargé de toute responsabilité quand il établit que l'incendie est arrivé par cas fortuit ou force majeure, n'est-ce pas précisément établir l'absence de faute ? Par conséquent quand le preneur à bail vient démontrer que l'immeuble a été brûlé fortuitement, que la maison qu'il habite a été incendiée par force majeure, ne démontre-t-il pas par là même que l'incendie a été produit par un fait qui

ne lui est pas imputable?... Liberté absolue d'appréciation pour les cours et tribunaux, et par suite liberté absolue pour le locataire d'établir son irresponsabilité... Telle est la jurisprudence. »

Ces explications qui, dans la suite, ne furent jamais contredites, assurèrent le maintien de l'article 1733; et elles repoussent toute limitation dans les modes de preuve permis au locataire (Toulouse, 19 février 1885, D. 1885, II, 137).

§ II. — *Du cas où le bailleur occupe une partie de la maison louée.*

Avant la loi de 1883 la majorité des auteurs et la jurisprudence décidaient que :

1° Le propriétaire bailleur n'avait aucune action contre ses locataires, s'il ne prouvait d'abord que l'incendie n'avait pas commencé dans la partie qu'il occupait.

2° Cette preuve une fois faite, il reprenait tous ses droits et les locataires étaient tenus solidairement de réparer en entier le dommage causé par l'incendie à l'immeuble loué.

Nous sommes arrivés à des conclusions absolument contraires, et nous avons émis cette opinion que :

1° Le propriétaire bailleur n'avait aucune preuve à faire pour se prévaloir de l'article 1734.

2° Les locataires étaient solidairement responsables du dommage d'incendie, mais déduction faite de la partie occupée par le bailleur.

De ces deux points le second seul est tranché par la loi nouvelle. Le bailleur, quand il a le droit d'agir ne peut plus poursuivre pour le tout un seul des locataires. La solidarité a certainement disparu et chaque locataire n'est plus responsable que proportionnellement à la valeur locative de son appartement. Le propriétaire doit diviser son action et supporter la perte pour la part afférente à la portion de l'immeuble qu'il habite lui-même. Il ne pourrait se faire indemniser pour le tout par un seul locataire, qu'en démontrant directement la faute de ce dernier (art. 1382).

Mais le propriétaire, pour agir, doit-il encore prouver que le feu n'a pas commencé chez lui? La question aujourd'hui comme autrefois fait naître de nombreux dissentiments. Quelques commentateurs¹ pensent que la question a été tranchée par la loi de 1883, et que le propriétaire aura l'action des articles 1733 et 1734 contre les locataires pour la partie de maison occupée par eux, sans avoir à faire la preuve

¹ Sic. Guillouard I, p. 291. — Labbé note sous Sirey 1885, II, p. 7. — Contra Richard et Maucorps. De la responsabilité civile en matière d'incendie, n° 544, note — Dalloz note sous Toulouse 1885, II, 137.

que le sinistre n'a pas pris naissance dans son propre appartement.

« Le rapporteur de la commission du Sénat, dit M. Guillouard, indique que le projet de la commission tranche la question de la responsabilité des locataires lorsque le propriétaire habite la maison : « La part de maison occupée par le propriétaire est assimilée à la part qu'occuperait un autre locataire. » Et le texte de l'article 1734, voté en première lecture par le Sénat, portait ce qui suit :

« Si une maison est habitée par plusieurs locataires, tous sont responsables de l'incendie, *ainsi que le bailleur si celui-ci y habite également*, et chacun en proportion de la valeur de la partie qu'il occupe. » Il est vrai que dans la seconde délibération le passage relatif à la présence du bailleur dans la maison louée a disparu, mais M. Batbie a déclaré que cette suppression ne modifiait en rien le sens du premier vote : « Nous n'avons pas eu, en faisant ce changement, dit-il, la pensée de modifier le sens de la première délibération. Nous avons voulu seulement reproduire autant que possible le Code civil. »

« Du moment où la portée du premier vote n'est pas changée, il en résulte que le propriétaire qui habite la maison, doit être traité comme un locataire de plus : il peut donc exercer son recours contre les locataires sans avoir aucune preuve à faire, mais il de-

vra défalquer de l'indemnité à laquelle il a droit, la part proportionnelle dont il est lui-même responsable, eu égard à l'importance de la partie de maison qu'il occupe. »

Cette argumentation renforce la solution que nous avons déjà adoptée sous l'empire de l'ancienne loi, mais elle n'est pas décisive, et ne peut suffire à convaincre ceux qui imposaient au bailleur la charge de prouver que le feu n'avait point pris naissance chez lui.

Aux arguments de M. Guillouard, ils en opposent d'autres qui ne sont pas sans valeur. En admettant que le Sénat se soit rallié au système proposé si explicitement par la Commission, lors de la première lecture, on ne peut conclure des travaux préparatoires de la Chambre des députés, qu'elle se soit prononcée sur la question. Bien au contraire, il est certain qu'à la première discussion, elle voulait maintenir sur ce point la jurisprudence antérieure ; nous en trouvons la preuve dans ces paroles de M. Durand :

« Le législateur de 1804 n'a pas réglé le cas, assez fréquent cependant, où le propriétaire habite lui-même la maison dans laquelle le feu a pris. N'y a-t-il pas là une lacune qu'il conviendrait de combler ? La question a été posée devant la Commission qui l'a résolue négativement. Sur ce point comme sur beaucoup d'autres, la doctrine et la jurisprudence ont fait

leur œuvre. Ajoutez qu'il y a d'autant plus de raison de s'en tenir à la modification demandée par les auteurs de la proposition, que les décisions qui ont prévalu, lorsque le propriétaire est lui-même un habitant de la maison, cadreront sans peine avec le principe de la responsabilité limitée à la part et portion de chacun des locataires. » Et plus tard, dans son rapport de 1882, M. Durand, indiquant à la Chambre les changements apportés au projet par le Sénat, ne dit pas un mot du sujet qui nous occupe, et rien n'était plus naturel, puisque le texte définitif se trouvait également muet. Il serait donc absolument faux de soutenir que la question a été soumise à la Chambre et tranchée par elle.

D'ailleurs, quand même le texte primitif de la Commission sénatoriale aurait été maintenu et voté par les deux Chambres ; on ne pourrait pas encore affirmer d'une façon absolue que le propriétaire peut agir contre ses locataires sans faire aucune preuve. Ce texte qui mettait le bailleur sur la même ligne que le locataire, pouvait fort bien s'entendre comme obligeant le propriétaire, déclaré responsable de l'incendie ainsi qu'un simple locataire, à prouver au moins que le feu n'avait pas pris chez lui, avant d'exercer un recours quelconque contre le locataire. La mention relative au bailleur ne tranchait nullement la question de preuve, elle mettait seulement le locataire responsa-

ble à l'abri de tout recours pour la partie de l'immeuble occupée par le propriétaire. Cette interprétation est confirmée par M. Batbie lui-même, quand il justifie la disparition de cette mention dans la rédaction définitive. « Puisque, dit-il, chaque locataire n'est tenu que d'une part d'indemnité proportionnelle à la valeur locative de la partie qu'il occupe, il était superflu d'ajouter que le propriétaire n'avait pas de recours pour la portion qu'il habite. »

Devant une telle incertitude, on ne peut critiquer les tribunaux d'avoir maintenu leur ancienne jurisprudence, car le nouveau texte laisse subsister les raisons qu'ils invoquaient autrefois en faveur de leur système — (Troyes, 5 décembre 1883. Gaz. Pal. 1884, I, 62. — Cassat. 29 juillet 1885. Gaz. Trib., 31 juillet 1885. — Sirey 1887, II, 103.)

§ III. — *Du cas où il y a plusieurs locataires.*

Il est un fait absolument hors de doute, c'est que la loi de 1883 a supprimé la solidarité légale qui sous le Code existait contre les locataires. Cette suppression était réclamée par la Chambre comme par le Sénat, et l'accord le plus parfait n'a cessé de régner entre eux à ce sujet. La solidarité ne pouvait en aucune façon se justifier, obligés par leur contrat de veiller seulement sur la partie de l'immeuble à eux louée,

les locataires devraient être traités comme des débiteurs conjoints entre lesquels la dette se divise.

Cette réforme est contenue dans le paragraphe premier du nouvel article 1734 : « S'il y a plusieurs locataires, *tous sont responsables proportionnellement à la valeur locative de la partie de l'immeuble qu'ils occupent.* »

M. Labbé¹, pensons-nous avec M. Colmet de Santerre², va directement contre ce texte en disant que « la loi a restreint l'obligation contractuelle d'un locataire, dont une faute n'est pas démontrée, à la restitution en nature ou en valeur de son appartement. » Il paraît bien résulter des rapports de MM. Durand et Batbie, qu'on voulait appliquer aux colocataires le droit commun contenu dans l'article 1302, et les considérer comme débiteurs de la partie de l'immeuble qu'ils occupent ; on aurait dû alors déclarer chaque locataire responsable de tout le dommage causé à son appartement, et seulement de ce dommage. Mais ce système, quelque logique qu'il soit, n'a pas été consacré par notre article. Il ressort de ses termes que les locataires sont *conjointement* débiteurs de *tout le prix* de l'immeuble, proportionnellement à la valeur locative de l'appartement qu'ils ont pris à bail.

¹ Labbé note sous Sirey, 1885, II, 1.

² Colmet de Santerre. Cours analytique de Code Civil, t. VII, 2^e édition.

Si nous comparons les articles 1733 et 1734, nous voyons que le preneur déclare le locataire unique *responsable de l'incendie*, c'est-à-dire tenu de payer une somme égale à la valeur de toute la construction ; or, l'article 1734 reproduit la même expression « s'il y a plusieurs locataires tous sont *responsables de l'incendie*, » ils doivent donc la même indemnité que le locataire unique, et ils la doivent proportionnellement à la valeur de leur location. Avec le système de M. Labbé, le montant de l'indemnité ne serait plus le même dans les deux hypothèses ; tandis que le locataire unique rembourserait la valeur de l'immeuble tout entier, les différents locataires responsables seulement de la partie de maison par eux louée, n'indemnifieraient le propriétaire que pour cette partie, et le bailleur supporterait la perte des parties de l'édifice qui sont à usage commun.

Quant au mode de répartition de l'indemnité entre les différents locataires, nous l'avons déjà critiqué à propos de l'ancien article 1734. Il n'est pas exact de penser, ainsi que le disait M. Durand, que l'incendie provient plutôt de celui qui occupe six ou huit pièces, que de celui qui n'a qu'une chambre. Le locataire qui habite le plus petit appartement sera peut-être le moins soigneux de tous ; en outre, la valeur locative d'un appartement dépend moins de sa grandeur que de sa situation dans l'édifice.

A côté de ce premier cas où, aucun des locataires ne faisant la preuve qui le décharge du dommage d'incendie, tous restent tenus proportionnellement à la valeur locative de leur appartement, s'en présentent deux autres prévus par les paragraphes 2 et 3 de l'article 1734.

1° Il est prouvé que le feu n'a pu prendre chez quelques-uns des locataires.

2° Il est prouvé que le feu a pris chez l'un d'eux.

De nombreuses controverses se sont déjà élevées sur ces deux derniers points, et nous devons les examiner avec le plus grand soin.

A. — *Le feu n'a pu prendre chez quelques-uns des locataires.*

Les locataires qui prouvent que le feu n'a pu commencer chez eux, sont exonérés de toute responsabilité, mais leur part dans la dette est-elle à la charge du propriétaire, ou retombe-t-elle sur les autres locataires ?

M. Pépin-Lehalleur ¹ se range à ce dernier parti. D'après lui, tous les locataires qui n'ont pas fourni une des preuves exigées par l'article 1733, doivent réparer tout le dommage causé par l'incendie à l'immeuble loué, et chacun contribue au paiement de l'in-

¹ Pépin-Lehalleur. Note sur l'interprétation du nouvel art. 1734 C. civ. Paris, 1885.

demnité proportionnellement à la valeur locative de son appartement, comparée à celle des appartements occupés par les locataires qui restent responsables. Il s'appuie sur la lettre du texte et refuse de s'inspirer de son esprit. L'article 1734, soutient-il, n'a fait que supprimer la solidarité, il lui a substitué un mode de répartition plus équitable, c'est à cela que se borne toute sa réforme.

La preuve en est que le paragraphe premier de l'article a seul été modifié, aucun changement n'a été apporté aux paragraphes 2 et 3. Or, sous l'ancien article, les locataires qui n'avaient pu se décharger du dommage d'incendie, devaient le réparer en entier, et ils en étaient tenus solidairement ; aujourd'hui, la dette des locataires responsables sera encore de tout le dommage, seulement, elle sera divisible et non plus solidaire.

Ce système que M. Labbé appelle justement « système de la divisibilité de la dette des dommages-intérêts » est inadmissible pour quiconque a parcouru les travaux préparatoires. Il avait été adopté par la Chambre des députés qui supprimait la solidarité et la remplaçait pour une obligation *in solidum* répartie entre tous les locataires responsables. Mais au Sénat

¹ Labbé loc. cit. — Guillouard I, n° 277, — de Lalande et Couturier. Traité théorique et pratique du contrat d'assurance contre l'incendie, n°s 660-680.

M. Batbie critiqua vivement cette solution qui, à son avis, « avait pour conséquence de garder quelque chose de la solidarité. Il faut ou la supprimer ou la garder tout entière, mais puisque la solidarité est injuste, il ne faut en rien garder, parce que je ne comprendrais pas qu'à titre de transaction on conservât, même partiellement, une disposition inique ou reconnue comme telle. » Et il ajoutait que le locataire, en vertu de son bail, ne doit que la valeur de son appartement ; pour le reste de la maison, c'est au propriétaire à prouver sa faute. Le Sénat se rendit à ces raisons, et supprima les derniers mots du projet de la Chambre « les autres répondent du tout, comme il est dit ci-dessus », consacrant ainsi le principe de la responsabilité contractuelle.

Et la portée de cette modification n'échappa point à la Chambre, car M. Durand prit la peine de la lui faire remarquer quand il lui demanda, bien qu'à regret, de l'adopter à son tour. « C'est, disait-il, une partie de l'immeuble qui fait l'objet du bail, c'est à la valeur de cette partie que l'obligation du locataire est limitée. »

C'est dans ces conditions que la loi fut définitivement votée, aussi implique-t-elle pour chaque locataire une responsabilité restreinte et proportionnelle à la valeur locative de son appartement, comparée à la valeur locative totale de l'immeuble. Le propriétaire

supportera les pertes résultant de l'excuse fournie par un ou plusieurs d'entre eux. Supposons trois locataires occupant des appartements d'égale valeur, l'un d'eux prouve que le feu n'a pu commencer chez lui ; les deux autres paieront chacun un tiers du dommage, et le dernier tiers restera à la charge du bailleur.

Si un même locataire occupait dans la maison deux locaux absolument distincts, entre lesquels il n'existe aucune communication, et s'il prouvait que le feu n'a pu prendre dans l'une de ces habitations, sa contribution à l'indemnité devrait-elle néanmoins se calculer sur la valeur locative des deux appartements ? Nous ne le pensons pas : le législateur est parti de cette idée, que le locataire est responsable par ce motif qu'il ne restitue pas au propriétaire l'objet qu'il en a reçu, responsabilité à laquelle il peut du reste se soustraire en prouvant que la chose a péri sans sa faute. Or ici le locataire a reçu deux objets différents, deux locaux distincts, séparés, et s'il démontre que l'incendie est pour l'un d'eux un cas fortuit, sa responsabilité ne subsiste que pour l'autre.

B. *Le feu a pris chez l'un des locataires.* Nous donnons pour cette hypothèse la même solution que pour la précédente. Le locataire chez qui le feu a pris, doit seulement une indemnité proportionnelle à la valeur locative de son appartement, il ne se-

rait tenu au tout que si sa faute était démontrée (art. 1382)¹. Pour le prouver nous n'aurions qu'à reproduire l'argumentation sur laquelle nous nous sommes appuyés dans la discussion précédente. Il ressort des travaux préparatoires que le Sénat et la Chambre, malgré elle à la vérité, ont voulu consacrer le principe de la responsabilité contractuelle ; pourquoi ce principe, vrai dans les paragraphes 1 et 3 de l'article 1734, serait-il faux dans le second. Rendre le locataire chez lequel le feu a pris, responsable de tout le dommage d'incendie, c'est prêter au législateur le raisonnement suivant : quand une maison est incendiée, tous les habitants répondent de l'incendie pour une part proportionnelle à la valeur locative de leur appartement ; si donc un ou plusieurs d'entre eux se déchargent de toute responsabilité ou prouvent qu'ils n'ont pas commis de faute, la perte est pour le bailleur, les autres locataires continuent de devoir la même indemnité que plus haut, mais si tous moins un s'exonèrent, celui-là ne restera plus débiteur seulement de sa part proportionnelle, il devra en outre payer celle de ses colocataires et sera tenu au tout. De sorte qu'un propriétaire qui a, par exemple, cinq locataires occupant des logements d'égale valeur, supportera $\frac{1}{5}$ de

¹ Richard et Maucorps, op. cit. n° 567, — de Lalande et Couturier, op. cit. n° 685. — Marc Sauzet. *Revue critique* 1885. Série nouvelle, t. XIV. — Labbé loc. cit. — Guillouard loc. cit.

la perte s'il y en a un qui échappe à toute responsabilité, $\frac{2}{5}$ s'il y en a deux, $\frac{3}{5}$ s'il y en a trois, et tout d'un coup, s'il y en a quatre, il se trouve avoir droit à une indemnité totale et complète. Est-il un système plus illogique ? et peut-on admettre pareille conséquence sans un texte absolument formel ? C'est pourtant celui que la jurisprudence tend à consacrer. (Nîmes, 15 mars 1884, S. 1885, II, I. — Tribunal de Bordeaux, 7 mai 1884, S. *ibid.* 4^e espèce. — Tribunal de la Seine, S. *ibid.* 7^e espèce. — Toulouse, 19 février 1885, S. II, 73. — Dijon, 23 décembre 1885, S. 1886, II, 35. — Paris, 10 novembre 1886, S. 1886, II, 231. — S. 1887, I, 125. — D. 1887, I, 329).

Dans la plupart de ces décisions, on retrouve cette affirmation que la loi de 1883 n'a eu pour but et pour résultat que de faire disparaître la solidarité, qui liait vis-à-vis du propriétaire, tous les locataires d'un même immeuble. Nous avons déjà démontré le mal fondé de cette assertion.

On argumente encore de ce fait que l'article nouveau, § 2, ne diffère en rien de l'article ancien. Mais on oublie la modification apportée au paragraphe premier ; autrefois, il édictait contre chaque locataire une responsabilité solidaire, il s'en suivait que le locataire, débiteur unique, était toujours responsable du tout ; aujourd'hui, il décide que chaque locataire est responsable proportionnellement à la valeur loca-

tive de son appartement, le locataire, débiteur unique, ne devra également que sa part proportionnelle.

Enfin, le jugement du tribunal de la Seine renferme toute une longue dissertation grammaticale sur le pronom « en » qu'on rencontre dans notre paragraphe, « à moins qu'ils ne prouvent que l'incendie a commencé dans l'habitation de l'un d'eux, auquel cas celui-là *en* est seul tenu. »

En, de quoi ? Evidemment de l'incendie, de la totalité du sinistre.

Mais ce mot est loin d'avoir la portée que les juges se sont efforcés de lui attribuer. Quand tous les locataires, sauf un, se sont affranchis de leur responsabilité, il dit bien que celui-là est seul tenu de l'incendie, mais il n'explique pas dans quel mesure ce locataire est responsable. C'est le paragraphe 1 qui pose le principe pour tous les cas, et ce principe est celui de la responsabilité divisée.

On s'étonnera sans doute que M. Batbie, ardent défenseur de la responsabilité contractuelle comme rapporteur de la loi nouvelle, ait ensuite combattu, comme jurisconsulte, en faveur de la responsabilité totale du locataire chez qui le feu a commencé¹. « Si le feu a pris chez un locataire, écrit-il, celui-là seul est tenu de réparer le préjudice, et la loi du 5 janvier 1883 ne

¹ Batbie, *Revue critique*, 1884. Nouvelle série, t. XIII, p. 736-745.

régit pas ce cas ; comme il n'y a qu'un débiteur, il ne peut s'agir de solidarité, et il faut écarter la loi nouvelle qui n'a été faite que pour supprimer la solidarité. »

La loi nouvelle n'a été faite que pour supprimer la solidarité ; cette allégation est absolument contredite par les travaux préparatoires. D'où vient que les deux Chambres, d'accord sur la suppression de la solidarité, aient été en dissentiment pour le reste de la réforme. Pourquoi le Sénat a-t-il fait disparaître les derniers mots du projet de la Chambre, si la solidarité étant seule abolie, les locataires continuaient à être toujours responsables, d'une façon divise, de tout le dommage causé par le feu.

M. Batbie prétend respecter la distinction qu'il a établie entre la responsabilité contractuelle et la responsabilité délictuelle. « Mais, ajoute-t-il, le fait étant unique et indivisible, la faute, si elle est prouvée relativement à son appartement, se trouve établie pour toutes ses conséquences, soit à l'égard des autres appartements de la même maison, soit à l'égard des appartements voisins. »

Qu'est-ce que ce fait unique et indivisible ? Quelle corrélation y a-t-il entre la faute du locataire et le fait que le feu a pris chez lui ? Il peut avoir été allumé par un tiers ; il peut provenir d'un cas fortuit ou d'un vice de construction. Tant que le doute subsistera, le

preneur devra restituer son seul appartement, pour les autres. Il faudra que sa faute soit démontrée d'une manière positive.

Pourtant M. Batbie insiste encore : « Comment ? Le feu a pris chez un locataire ; il est présumé en faute ; cette présomption est même une faute, s'il ne démontre pas la force majeure ; mais c'est le cas de l'article 1382 ! Il doit réparer tout le préjudice qu'il a causé par sa faute. S'il prouve la force majeure, il ne doit rien ; mais s'il ne la prouve pas, il doit tout. »

Avec ce raisonnement, il n'y a plus de faute contractuelle, sans qu'elle soit accompagnée de la responsabilité délictuelle. En effet, toutes les fois qu'un débiteur n'a pas prouvé que l'inexécution de ses obligations contractuelles provient d'un cas fortuit ou de la force majeure, il tombe par ce seul fait sous le coup de l'article 1382. Peut-être M. Batbie s'est-il laissé entraîner par la considération d'une hypothèse fréquente en pratique, dans laquelle il serait injuste de ne faire supporter par le locataire, chez lequel le feu a pris, qu'une part de dégâts proportionnelle à la valeur locative de son appartement, et de laisser le reste à la charge du propriétaire. Il arrive souvent que l'incendie n'a été que partiel, que même il s'est limité à un seul appartement. Nous croyons qu'alors le locataire doit supporter tout le dommage causé à son appartement ; la répartition de l'article 1734 suppose un incendie total.

Cette solution s'impose si, comme nous espérons l'avoir établi par les rapports de MM. Durand et Battie, la loi nouvelle consacre le principe de la responsabilité contractuelle. Le locataire doit rendre ce qu'il a reçu ; il a reçu une portion de la maison, il devra la rendre elle ou sa valeur. Cette valeur constitue le maximum possible de la restitution, mais, dans la limite de ce maximum, il doit, dans tous les cas, payer les dégâts causés dans son appartement par le sinistre, sans que le bailleur ait aucune faute à prouver. Comme le fait très judicieusement remarquer M. Labbé « Il ne faut pas confondre la limitation proportionnelle de la responsabilité contractuelle et initiale de chaque locataire, avec la répartition proportionnelle des dommages-intérêts après l'événement. La première n'entraîne pas nécessairement la seconde. La répartition proportionnelle de l'indemnité n'est guère applicable que lorsque le feu a détruit ou dévasté toute une maison, et que les locataires en sont tous responsables, parce qu'on ignore où le feu a commencé. »

M. Colmet de Santerre admet comme nous que le locataire, débiteur unique, n'est tenu que pour une part proportionnelle à la valeur locative de son appartement, et que, au cas où plusieurs locataires se déchargent de leur responsabilité, la perte est pour le

propriétaire. Mais son système diffère du nôtre quant au point de départ.

Alors que nous nous sommes appuyés sur le principe de la responsabilité contractuelle, il part de cette idée que chacun des colocataires est censé stipuler par son contrat de bail qu'il ne serait jamais responsable de l'incendie que dans une certaine proportion, déterminée d'après la valeur locative du local qu'il occupe comparée à la valeur locative totale de l'immeuble. C'est là une théorie ingénieuse, mais rien ne nous paraît justifier l'existence de cette fiction dans le nouvel article 1734. Il n'en a pas été dit le moindre mot lors de la discussion, ni au Sénat, ni à la Chambre des députés.

En outre, M. Colmet de Santerre en tire une conséquence que nous ne pouvons admettre. Puisque le locataire a, par une stipulation tacite de son contrat, limité les effets de sa responsabilité à une fraction de la valeur totale de l'immeuble, il faut lui appliquer cette limitation, aussi bien au cas où la faute est prouvée par le bailleur, qu'au cas où sa non-culpabilité n'est pas établie par le preneur. C'est un résultat que les parties n'ont certainement pas en vue lorsqu'elles contractent, et les travaux préparatoires démontrent qu'il n'est pas davantage entré dans les prévisions du législateur. Dans toute la discussion de la loi, on a considéré, au contraire, le locataire dont la

faute est prouvée, comme obligé de réparer tout le dommage causé à la maison incendiée.

**Section III. — La loi de 1883 a-t-elle un effet
rétroactif ?**

La question n'est pas tranchée par le texte de l'article 1723, et on a même fait un reproche au législateur de ne point s'être expliqué à ce sujet. A quoi M. Batbie ¹ répond qu'il n'avait pas à s'en préoccuper, qu'il suffit pour résoudre le problème, d'appliquer les principes généraux admis en matière de conflit des lois anciennes et nouvelles.

Les discussions pourtant se sont élevées sur ce point aussi vives et aussi nombreuses que sur les autres. Nous pensons qu'il faut appliquer la loi en vigueur au moment où le contrat s'est formé ; le bailleur qui a contracté sous l'empire du Code, a dès ce jour un droit acquis à la solidarité, et une loi postérieure ne peut le lui enlever. (Nîmes, 15 mars 1884. — Trib. de Villefranche, 19 juillet 1883. — Toulouse, 7 juillet 1884. — Trib. Seine, 2 avril 1884. S. 1885, II, 1).

Les tribunaux de Lyon (9 janvier 1884, S. 1885, II, 1) et de Bordeaux (7 mai, 1884, *ibid.*) ont soutenu

¹ Batbie. *Revue critique*. Loc. cit.

que la loi de 1883 rétroagissait, parce que le bailleur n'avait à la solidarité qu'une espérance subordonnée à l'arrivée d'un événement futur et incertain, l'incendie. Ils ont fait une confusion entre la naissance du droit et son exercice ; la cause de l'obligation est dans le contrat, qui impose au locataire de conserver et de restituer la chose. L'incendie procure aux obligations nées du contrat une occasion de s'appliquer, mais ne les fait pas naître. Il transforme seulement l'objet de l'obligation, et substitue une indemnité à l'immeuble que le locataire devait conserver et restituer. Le bailleur acquiert par son contrat un droit, conditionnel il est vrai, mais c'est plus qu'une simple espérance, c'est véritablement un droit acquis dans le sens de l'article 2 du Code civil.

Le tribunal de Lyon fait encore intervenir en faveur de la rétroactivité l'idée d'ordre public ; l'ancien article n'était qu'une disposition d'intérêt particulier, tandis que le nouveau serait une disposition d'intérêt général. Mais à la Chambre et au Sénat en 1882, comme au conseil d'État en 1803, les orateurs n'ont présenté que des considérations d'ordre privé. La loi nouvelle réalise un progrès sur l'état de choses antérieur ; seulement de ce qu'elle constitue une heureuse innovation en matière de risques locatifs, il ne s'en suit pas pour cela qu'elle soit une loi d'ordre public. C'est une loi qui règle d'une façon plus conforme à

la justice et à l'équité, les intérêts privés que fait naître le contrat de bail, et la disposition nouvelle comporte comme l'ancienne les dérogations librement consenties par les parties.

Des auteurs¹ pensent qu'il faut au moins accorder un effet rétroactif au premier paragraphe de l'article 1734, d'après lequel la responsabilité des locataires est proportionnelle à la valeur locative de la partie de l'immeuble qu'ils occupent. Ils ne donnent pas le motif de cette solution, mais il est facile de suppléer à leur silence. Cette disposition aurait un caractère purement interprétatif, son but serait de résoudre la question de répartition de la responsabilité, qui était controversée sous l'empire de l'ancien article, or, les lois interprétatives font corps avec les anciennes, et s'appliquent en même temps qu'elles.

Cette opinion est contredite par les travaux préparatoires qui prouvent que la loi de 1883 a eu pour but de donner une autre base à la responsabilité locative ; et de plus la répartition établie par cette loi ne peut être considérée comme interprétative du Code civil, car elle est inconciliable avec le système de solidarité qu'il consacrait.

L'objection la plus sérieuse contre la non rétroactivité a été faite par M. Batbie. Il admettrait bien le prin-

¹ Richard et Maucorps, op. cit. n° 570.

cipe de non rétroactivité, si la solidarité entre colocataires avait été contractuelle, mais il s'agissait d'une solidarité purement légale, dans les rapports des locataires entre eux comme dans leurs rapports avec le propriétaire. Cette solidarité était légale parce qu'elle existe entre personnes qui n'ont pas contracté ensemble et ne se connaissent même pas. Les locataires peuvent changer, et les contrats se succéder, cependant la solidarité persiste. C'est la loi, et la loi seule, qui la maintient au milieu de ces mutations de personnes, elle doit donc disparaître, même relativement aux baux antérieurs, par une volonté contraire du législateur.

Mais M. Batbie ne songe pas qu'il y a deux sortes de solidarité légale : l'une qui provient de la volonté impérative du législateur, telle est la solidarité entre co-délinquants, l'autre qui est fondée sur l'interprétation par la loi de la volonté des parties, telle est la solidarité entre colocataires. Ce n'est pas une raison, parce que les colocataires n'ont pas contracté ensemble, pour que leur solidarité ne puisse être conventionnelle ; on peut dans un contrat se soumettre à la solidarité avec un débiteur futur, c'est la solidarité conditionnelle permise par la loi (art. 1201).

Si le législateur avait voulu supprimer la solidarité pour le passé comme pour l'avenir, il aurait dû accorder à chaque partie la faculté de résilier le contrat,

sinon la rétroactivité serait injuste. Le propriétaire a compté sur cette garantie quand il a passé bail, et on peut croire que sans elle, il n'aurait pas consenti à louer à tel ou tel de ses locataires.

Que se passera-t-il si, au moment de l'incendie, il se trouve dans la même maison des locataires antérieurs et d'autres postérieurs à la loi de 1883 ?

Les locataires nouveaux échappent à la solidarité, et ne répondent du dommage que proportionnellement à la valeur locative de leur appartement¹. Quant aux locataires anciens ils restent tenus solidairement, mais déduction faite de la part de la dette que les nouveaux locataires auraient définitivement supportée sous le Code civil, c'est-à-dire de leur part virile. On doit considérer la modification apportée par la loi du 5 janvier 1883, comme constituant au profit des anciens locataires, une remise de la solidarité pour la part des nouveaux. Cette loi est interprétative de la volonté du bailleur, et s'il ne voulait pas consentir à cette remise légale, il devait stipuler de son nouveau locataire un engagement solidaire avec les anciens pour le cas d'incendie.

Si l'un des locataires nouveaux prouve que le feu n'a pu commencer chez lui, la perte est pour le bailleur ; si cette preuve est faite par un des anciens, sa part retombe sur ceux qui, comme lui, sont encore soumis au régime du Code civil. Ainsi une maison

¹ De Lalande et Couturier, *op. cit.*, nos 686-689.

est habitée par quatre locataires, dont trois sont régis par l'ancien article 1734. L'un de ces derniers prouve que le feu n'a pu commencer dans son appartement, sa part retombe sur les deux autres, qui seront tenus solidairement des trois quarts de la valeur de l'immeuble incendié, et le locataire nouveau paiera une somme proportionnelle à la valeur locative des locaux qu'il occupe. Si cette part proportionnelle est inférieure au dernier quart, c'est le propriétaire qui supportera la différence. Il n'a pas à s'en plaindre, c'était à lui de prévoir cette hypothèse, et de la conjurer par une clause du contrat de bail. Si, au contraire, elle est supérieure, comme il serait injuste que l'incendie procurât un enrichissement au bailleur, nous croyons qu'il y a lieu alors d'opérer, jusqu'à concurrence de l'excédent, une réduction proportionnelle de la part contributive des locataires anciens et nouveaux.

La question de rétroactivité ne se pose pas au cas de tacite reconduction sous l'empire de la loi de 1883 d'un bail passé avant elle. La tacite reconduction, ainsi que le dit l'article 1738, constitue un nouveau bail, qui se forme par le consentement présumé des parties, et le contrat ainsi renouvelé tombe sous l'empire de la législation nouvelle¹.

¹ Richard et Maucorps, *op. cit.* n° 566. — Oudiette *Moniteur des assurances*, 1883, p. 206.

Il nous paraît utile à la fin de cette étude, de placer dans une sorte de tableau, la situation ancienne des locataires en face de leur situation actuelle ; ce sera un excellent moyen de faire toucher du doigt les réformes que, d'après nous, la loi nouvelle a introduites dans la responsabilité locative.

Code civil.

1° Les différents locataires d'une même maison sont tous solidairement responsables de l'incendie.

2° Quand il est prouvé que le feu a commencé chez un des locataires, celui-là seul est tenu de tout le dommage d'incendie.

3° Quand plusieurs locataires prouvent que l'incendie n'a pu commen-

Loi de 1883.

1° Les différents locataires d'une même maison sont responsables proportionnellement à la valeur locative de la partie de l'immeuble qu'ils occupent.

2° Quand il est prouvé que le feu a commencé chez un des locataires, celui-là seul est tenu du dommage d'incendie, mais il continue à ne devoir qu'une part proportionnelle à la valeur locative de son appartement.

3° Quand plusieurs locataires prouvent que l'incendie n'a pu commencer

cer chez eux, ils sont libérés, et les autres locataires restent solidairement tenus de tout le dommage.

4° Quand le propriétaire habite une partie de la maison, il peut, sans prouver que le feu n'a pas commencé chez lui, agir en responsabilité contre ses locataires. Ceux-ci seront solidairement responsables de tout le dommage, déduction faite de la partie occupée par le bailleur.

chez eux, ils sont libérés, et les autres restent tenus de l'incendie proportionnellement à la valeur locative de leur appartement, et déduction faite de la part de ceux qui se sont déchargés de toute responsabilité.

4° Quand le propriétaire habite une partie de la maison, il peut, sans prouver que le feu n'a pas commencé chez lui, agir en responsabilité contre ses locataires. Ceux-ci seront responsables proportionnellement à la valeur locative de leur appartement, de tout le dommage, déduction faite de la part qu'aurait supportée le bailleur, s'il avait été locataire.

Comme on le voit, les solutions que nous donnons font presque complètement rentrer dans le droit commun la responsabilité des locataires au cas d'incendie.

L'exception ne subsiste plus que dans la répartition de l'indemnité ; au lieu de faire payer à chaque locataire, comme le veulent les principes, la valeur de son appartement, on lui réclame sur le prix total de la maison une somme proportionnelle à la valeur locative de la portion qu'ils occupent.

CHAPITRE IV

DE L'ASSURANCE DU RISQUE LOCATIF

Les locataires ont trouvé dans l'assurance du risque locatif un moyen pratique de se garantir contre la responsabilité que font peser sur eux les articles 1733 et 1734, C. civ.

L'assurance du risque locatif est un contrat par lequel une ou plusieurs personnes, en fait une compagnie d'assurances, s'engagent, pour un temps déterminé, à indemniser le locataire d'un immeuble des conséquences de sa responsabilité au cas d'incendie, moyennant une prime qu'il s'oblige à payer.

On a contesté la validité de cette convention sous prétexte qu'il est contraire à l'ordre public de se décharger sur autrui des conséquences de sa propre faute. Que ce principe soit vrai pour le dol et la faute lourde, nous l'admettons, mais il ne l'est plus pour des négligences ou des fautes qui ne présentent aucun

caractère de gravité (Douai, 5 août 1867, S. 1868, II, 103. — Cassat. 29 novembre 1881, Bonneville de Marsangy, I, 271).

Nous n'entendons pas faire ici une théorie du contrat d'assurances en général, nous examinerons seulement les quelques questions spéciales à l'assurance du risque locatif.

§ 1. — *Qui peut faire assurer le risque locatif?*

Tout d'abord évidemment le locataire, et nul n'y est plus intéressé que lui.

Mais le propriétaire le peut-il également? Une jurisprudence constante s'est prononcée en faveur de l'affirmative, et avec raison (Caen, 10 juillet 1873, Bonneville de Marsangy, II, p. 468. — Douai, 19 juillet 1871, *ibid.*, II, p. 406¹).

Le bailleur a un intérêt à ce que le locataire soit assuré contre le risque locatif, il trouve plus facilement à louer son immeuble, et il se met à l'abri de l'insolvabilité éventuelle du preneur. Aussi l'acte qu'il a passé ne constitue point une stipulation pour autrui, stipulation qui ne serait définitive que si le locataire déclarait vouloir en profiter ; le bailleur a stipulé pour son propre avantage et par suite cette stipulation est définitive et valable en elle-même.

¹ De Lalande et Couturier, *op. cit.* n° 51.

Le plus souvent la compagnie qui a assuré l'immeuble, assure en même temps le risque locatif. Il résulte de cette double assurance qu'elle ne pourra plus, bien que cessionnaire des droits du bailleur, les exercer contre le locataire. Elle ne pourrait agir contre lui, que si l'assurance du risque locatif portait seulement sur une partie de l'immeuble non atteinte par l'incendie, ou ne comprenait pas la valeur totale de l'immeuble brûlé, ou encore s'il était prouvé que l'incendie a sa cause dans une faute lourde du preneur.

Il peut arriver que d'une part le propriétaire ait fait assurer les risques de son locataire, et que celui-ci, de son côté, ignorant le contrat passé par le bailleur, se soit fait assurer également, les deux assureurs concourront-ils au paiement de l'indemnité ?

Nous pensons que l'assureur qui a traité avec le locataire devra seul payer. (Dijon, 7 juillet 1875. Jour. assur. 1876, p. 157). Par le fait de cette assurance, celle contractée par le locataire manque d'objet, puisque la responsabilité dont il voulait s'exonérer n'existe plus. Peu importe que l'assurance faite par le propriétaire soit antérieure ou postérieure à celle passée par le locataire ; dans le premier cas, celle-ci n'a pu prendre naissance, et dans le second cas, elle tombe faute d'objet du jour où le propriétaire a déchargé son preneur du risque d'incendie. On ne peut se pré-

valoir de cette idée que, quand il y a plusieurs assureurs d'une même chose, ils concourent au paiement de l'indemnité, chacun proportionnellement à la somme qu'il a assurée. Il n'y a pas ici deux assurances garantissant, au profit d'une même personne, les risques qui pèsent sur un même objet ; mais des contrats distincts, intervenus successivement, sans concert ni communication, entre parties qui ne sont pas les mêmes, dans un but qui ne concorde pas. C'est pourquoi, à moins de clause contraire dans la police, il y aura lieu à restitution de prime pour tout le temps pendant lequel l'assureur du locataire n'a pas couru les risques.

§ II. — *Etendue de l'assurance du risque locatif.*

L'assurance ne doit jamais être une source de bénéfice pour l'assuré ; l'assureur n'est tenu vis-à-vis de lui qu'à l'indemniser de ce que lui aura coûté l'action en responsabilité du propriétaire agissant en vertu des articles 1733 et 1734, ou de la Compagnie subrogée à ses droits. Si le propriétaire ne poursuit pas, ou s'il perd son procès, le locataire n'ayant rien à payer ne peut réclamer le bénéfice de l'assurance. (Trib. com. Seine, 16 mai 1865 et Cour de Paris, 22 février 1866, Bonneville de Marsangy, II, p. 341. — Paris, 10 mars 1871, S. 71, II, 39. — Nancy, 20 mars

1875 et Cassat. 5 février 1878, S. 1879, I, p. 407). La cour de Cassation dans son arrêt du 5 février 1878 consacre nettement cette solution et repousse la prétention du preneur « attendu que l'objet du contrat d'assurance des risques locatifs est d'obliger l'assureur, moyennant une prime payée par le locataire assuré, d'indemniser celui-ci de la responsabilité mise à sa charge par l'art. 1733, C. civ., au cas où l'immeuble loué vient à être détruit par un incendie ; que le locataire ne saurait donc, sans méconnaître la nature de ce contrat, prétendre à une indemnité, lorsque le propriétaire ou la compagnie subrogée à ses droits a expressément renoncé à exercer contre lui l'action résultant des dispositions de l'article précité, et a fait ainsi disparaître toute éventualité du risque assuré¹. »

Quand une fois le locataire a été condamné à payer des dommages-intérêts à son bailleur, peut-il les réclamer en totalité à son assureur ? Oui en principe, car l'assureur couvre l'assuré contre toutes les suites de l'incendie qu'il a à subir, en tant que locataire, en vertu des articles 1733 et 1734. C'est ainsi qu'il sera

¹ Dans la pratique les Compagnies d'assurances renoncent à exercer le recours locatif, quand l'occupant est l'héritier présomptif ou le gendre du propriétaire. L'assureur estime qu'alors l'occupant est tellement intéressé à la conservation des objets, qu'on peut déjà le considérer comme propriétaire. Mais pour prix de cette faveur, la Compagnie exige de ces locataires qu'ils lui fassent assurer leurs biens propres.

garanti contre la responsabilité qui peut lui incomber, à raison d'un sinistre commencé hors des lieux loués, si les faits à cause desquels il a été déclaré responsable, se rattachent à l'exercice de ses droits de locataire. (Cassat., 30 janvier 1854, S. 54, I, 58. — 28 novembre 1881, S. 1883, I, 209). De même l'assurance s'étend encore à la somme que le preneur est obligé de payer au propriétaire, pour préjudice relatif à la perte des loyers, au chômage, etc. (Cassat. 24 novembre 1840, S. 1841, I, 46. — Contra, Paris, 19 mars 1840, S. 1840, II, 137). Cette indemnité est une conséquence directe des articles 1733 et 1734 ; si le locataire n'était pas responsable de l'incendie, il ne la devrait pas¹.

Mais la convention d'assurance peut restreindre la notion du risque locatif telle qu'elle résulte de la loi. On rencontre fréquemment dans les polices d'assurances une clause ainsi conçue : « *L'assurance du risque locatif ne peut avoir plus d'effet que n'aurait celle de l'immeuble,* » ou encore « *La compagnie garantit le risque locatif pour les dégâts matériels causés par l'incendie aux objets loués.* » Par suite de ces deux stipulations, la compagnie n'aura plus à rembourser au locataire les loyers payés par lui ; et même avec la première, l'assureur du risque locatif étant

¹ De Lalande et Couturier, op. cit. n° 741. — Contra Alauzet. Assurances terrestres, t. II, n°s 449 et suiv.

tenu dans la même mesure que l'assureur de la maison, ne devra rien pour la perte des objets mobiliers non immobilisés par destination. (Trib. de Laon, 10 mai 1878. Journ. Assur. 1878, p. 400).

La responsabilité de la Compagnie peut encore être limitée par la somme assurée, car jamais l'assureur ne pourra être tenu au-delà de ce chiffre.

En supposant les dommages d'incendie égaux ou supérieurs à la somme assurée, la Compagnie ne remboursera pas toujours le locataire des condamnations prononcées contre lui jusqu'à concurrence de cette somme. Il faut en effet tenir compte de la *règle proportionnelle* qui se trouve dans presque toutes les polices. Par suite de cette clause, si, au moment du sinistre, la valeur des objets en risque excède la somme indiquée par la police, la Compagnie indemnise l'assuré dans la proportion existante entre la somme assurée et la valeur totale de la chose, le locataire est considéré comme son propre assureur pour le surplus. (Paris, 3 juin 1850. Bonneville de Marsangy, II, 98. — Cassat. 24 février 1869, *ibid.* I, 117. — Lyon 7 janvier 1878, *ibid.* II, 194). Les Compagnies ne renoncent à cette proportionnalité et ne s'engagent à indemniser le preneur jusqu'à concurrence de la somme assurée ; que si le locataire assure toute la valeur de l'immeuble quand il est seul, ou que si chacun d'eux a fait assurer, soit la valeur totale de l'im-

meuble, soit une somme égale à quinze fois au moins le montant de son loyer annuel, quand ils sont plusieurs.

On pourrait croire que depuis la loi de 1883, qui supprime la solidarité des colocataires, il est toujours inutile d'assurer le risque locatif pour une somme supérieure à plus de quinze années de loyers, et que la règle de proportionnalité établie sur les bases que nous venons d'indiquer n'a plus la raison d'être. Ce serait une erreur : d'abord le locataire devient responsable de la totalité du dommage, quand sa faute est démontrée, et en second lieu, comme sa responsabilité est proportionnelle à la valeur locative, tandis que pour l'assurance on s'en rapporte au prix du loyer, on rencontre des hypothèses où l'indemnité que doit supporter le preneur est de plus de quinze fois le prix du loyer.

La Compagnie est déchargée de toutes ses obligations quand l'incendie provient d'un crime ou d'une faute lourde du locataire : elle le garantit seulement des condamnations prononcées contre lui parce qu'il a commis une faute légère ou qu'il n'a pas pu faire une des preuves exigées par les articles 1733 et 1734.

Le seul changement que la modification de l'article 1734 doit apporter aux polices d'assurances, est relatif au taux des primes. Les risques du propriétaire sont augmentés et par suite ceux de son assureur sub-

rogé à ses droits contre les locataires, au contraire, les risques de ces derniers et ceux de leur assureur sont diminués. On comprendrait donc que les primes imposées au propriétaire fussent élevées, tandis que celles des locataires seraient abaissées dans une égale proportion.

§ III. — *Attribution de l'indemnité du risque locatif.*

Quand une maison a été incendiée, le propriétaire ou son assureur agissent en responsabilité contre le locataire, qui à son tour appelle en garantie l'assureur du risque locatif. Il serait sans doute plus simple que le bailleur ou la Compagnie agissent directement contre l'assureur du locataire. Mais la question est précisément de savoir si on peut leur permettre cette action directe. Certains tribunaux l'ont autorisée en déclarant « que l'assurance du risque locatif constitue un contrat ayant pour effet, au moyen d'une véritable délégation, d'attribuer au propriétaire le droit d'agir directement contre l'assureur, qui s'est substitué vis-à-vis de lui aux obligations de l'assuré ; et que, si, de ce que le propriétaire n'est pas partie au contrat d'assurance, on peut conclure que cette délégation est imparfaite et révocable, tant qu'il ne l'a pas acceptée expressément ou tacitement, il n'est pas

moins certain qu'elle devient parfaite par son acceptation résultant de l'intention par lui manifestée, de profiter de la délégation faite à son profit, en agissant contre l'assureur en paiement du montant de l'assurance. (Paris, 11 mai 1861, Bonneville de Marsangy, II, 248. — Bastia, 3 juillet 1866, *ibid.*, II, p. 317).

Nous repoussons ce raisonnement, car la délégation ne se présume pas (art. 1273 et 1277). Il n'y a aucun lien de droit entre le propriétaire et l'assureur du risque locatif, sauf dans le cas où l'assurance de ce risque aurait été contractée par le bailleur, au nom ou à la décharge de ses locataires, il aurait alors qualité pour réclamer directement de la Compagnie l'exécution de ses engagements. Mais lorsque le locataire seul est intervenu dans l'acte, le contrat ne renferme qu'une obligation de l'assureur envers l'assuré, obligation qui confère à ce dernier une action principale complètement indépendante de celle que les tiers peuvent diriger contre lui (Trib. de la Seine, 5 mars 1882; Bonneville de Marsangy, III, p. 292. — Trib. de la Seine, 5 juillet 1883, *journ. assur.* 1884, p. 341). Le seul droit du propriétaire sera de poursuivre l'assureur du risque locatif, comme créancier de l'assuré, par l'action oblique de l'article 1166, et il ne le pourra faire que s'il justifie que le preneur a réellement un recours de garantie efficace à prétendre contre l'assureur. Il se

verra, en outre, opposer toutes les causes de déchéance que l'assuré a pu encourir ?

A cette première question s'en rattache une autre qui en est comme le corollaire. L'indemnité due par l'assureur du risque locatif doit-elle être attribuée exclusivement au propriétaire ou à son subrogé, ou bien au contraire forme-t-elle le gage commun de tous les créanciers du locataire pour leur être distribuée au marc le franc.

Nous ne voyons aucun motif de reconnaître au propriétaire un privilège sur cette indemnité. C'est une valeur nouvelle qui entre dans le patrimoine de l'assuré et qui se trouve soumise au principe général de la distribution par contribution¹. (Amiens, 30 mars 1859 et Cassat. 2 décembre 1859. S. 1860, I, 24. — Lyon, 27 déc. 1861, S. 1862, II, 23. — Cassat. 31 déc. 1862, S. 1863, I, 351. — Douai, 2 déc. 1869. S. 1870, II, 295. — Paris, 8 déc. 1879, S. 1880, II, 234. — Contra, Paris, 13 mai 1837, S. 1837, II, 370. — Pau, 30 juin 1866, *journ. assur.* 1866, p. 354). L'indemnité n'est pas le prix de l'immeuble incendié,

¹ Aubry et Rau III, § 261, p. 139, n. 10. — Laurent XXIX, n° 415. — De Lalande et Couturier op. cit. n° 768. — Merger, *revue pratique*, 1860, 2^e partie, t. X, p. 65-84. — Merville *ibid* 1862, 1^{re} partie, t. XIII, p. 529-543. — Contra Pouget. *Dictionnaire des assurances terrestres*. V^o Action directe n° 3 et Privilège n° 2. — Labbé *revue critique* 1876, p. 681.

elle ne le représente pas, elle est produite par les primes que l'assuré a versées à la Compagnie.

On objecte que si l'indemnité est partagée entre les différents créanciers, l'assurance n'est plus un contrat d'indemnité, elle devient la source d'un bénéfice pour l'accusé. Mais ce principe que l'assurance ne peut être l'occasion d'un gain pour le preneur n'a d'effet qu'entre l'assureur et l'assuré. Il signifie que celui-ci ne peut toucher plus qu'il a perdu, et que l'assurance ne peut jamais dépasser la valeur de la chose assurée. Peu importe qu'ensuite le paiement fait au locataire constitue à son profit un bénéfice plus ou moins licite aux dépens des tiers.

Quelques auteurs ont, en faveur du droit du propriétaire, invoqué l'article 1303 du Code civil. « Lorsque la chose a péri sans la faute du débiteur, il est tenu, s'il a quelques droits ou actions en indemnité par rapport à cette chose, de les céder à son créancier. » Le locataire, disent-ils, doit céder au bailleur son droit contre la compagnie, puisque la chose a péri par l'incendie, c'est-à-dire sans sa faute. Leur argumentation pêche par la base : le fait de l'incendie ne prouve pas par lui-même que le locataire soit exempt de faute, et de plus son action contre la compagnie n'existe que s'il encourt quelque responsabilité pour n'avoir pas pu prouver le cas fortuit, c'est-à-dire à cause de sa faute prouvée ou présumée. Il n'y a donc

pas lieu d'appliquer ici le texte que nous venons de citer.

D'autres ont considéré le contrat d'assurance comme une convention passée au profit du bailleur par le locataire en qualité de gérant d'affaires, ou du moins comme une stipulation pour autrui dont le propriétaire peut réclamer le bénéfice aux termes de l'article 1121. C'est inexact, il n'y a dans l'assurance des risques locatifs qu'un seul contrat formé par le locataire pour sa propre sécurité, et pas le moins du monde dans l'intérêt du propriétaire.

M. Labbé accorde au propriétaire bailleur un privilège sur la créance même d'indemnité. Ce n'est plus pour lui une application du privilège de l'art. 2102, mais un privilège spécial portant sur la créance du locataire contre l'assureur. Il le fonde sur cette idée que la créance existe à cause de la perte subie par le bailleur, et que par suite admettre le concours des autres créanciers serait les enrichir à ses dépens. Cette solution est fondée en justice et en équité¹, mais elle est injustifiable en droit, les privilèges ne peuvent résulter que d'un texte de loi, et nous n'en avons point.

¹ Elle a été adoptée par loi belge du 11 février 1874 sur les assurances terrestres (art. 37). En cas d'incendie d'un immeuble, l'indemnité due au locataire qui a fait assurer le risque locatif, est dévolue au propriétaire, à l'exclusion des créanciers de l'assuré.

En fait, le propriétaire arrivera presque toujours à obtenir, sinon l'indemnité totale, au moins plus que sa part s'il fût venu au marc le franc. Il peut d'abord imposer à son locataire l'obligation de faire assurer le risque locatif et de lui céder d'avance l'action en indemnité à laquelle il aurait éventuellement droit. En second lieu, comme sa renonciation à l'action en responsabilité contre le preneur, empêche tout recours du locataire contre l'assureur, le bailleur concluera avec cet assureur une sorte de transaction. Il s'engagera à ne pas poursuivre le locataire à condition que la compagnie lui verse une somme supérieure à celle qu'il toucherait comme créancier ordinaire payé par contribution. Il n'appartient pas aux autres créanciers de faire tomber cet arrangement comme frauduleux; ils n'ont aucun droit contre la compagnie d'assurances, tant que le bailleur n'agit pas, celui-ci par sa renonciation n'a donc rien fait en fraude de leur droit, il l'a seulement empêché de naître; et nul ne peut l'en incriminer.

APPENDICE

OBLIGATIONS DES LOCATAIRES ENVERS LE FISC

Les obligations des locataires en matière fiscale ont un double objet, elles comprennent les droits d'enregistrement, et les impôts ou contributions que la loi met à leur charge.

A. — *Enregistrement.*

Aucun texte, au titre du louage, n'impose au locataire le paiement des frais et loyaux coûts du contrat. Mais l'article 1593, en matière de vente, les met à la charge de l'acheteur, et il y a même raison de décider vis-à-vis du preneur, puisque ces frais ont également pour but de le mettre en possession de la chose du propriétaire. Les frais comprennent le papier timbré, les honoraires du notaire ainsi que les droits d'enregistrement et de transcription.

Tous baux d'immeubles faits sous signature privée doivent être enregistrés dans les trois mois de leur date, les baux faits par devant notaire doivent l'être dans le délai imparti à cet officier public.

A défaut d'enregistrement dans les délais fixés, le bailleur et le preneur sont tenus personnellement et sans recours d'un droit en sus qui ne peut être inférieur à 50 francs. (Loi du 23 août 1871, art. 14).

Le droit à percevoir est de 0,20 0/0 sur le prix cumulé de toutes les années pour les baux dont la durée est limitée. Toutefois, depuis la loi du 23 août 1871, si le bail est de plus de trois ans, le montant du droit peut être fractionné en autant de paiements égaux qu'il y aura de périodes triennales dans la durée du bail. Le paiement des droits afférents à la première période sera seul acquitté lors de l'enregistrement, et celui des périodes subséquentes aura lieu dans le premier mois de l'année qui commencera chaque période. Mais le fractionnement n'a lieu que si les parties le demandent ; faute par elles de le requérir, la perception cumulée est régulière et ne peut donner lieu à restitution.

Si le bail est fait pour une durée illimitée ou à vie, le droit pour les immeubles est de 4 0/0, et il est perçu pour les baux illimités sur un capital formé de 20 fois (25 pour les immeubles ruraux) le prix et les charges annuels, et pour les baux à vie sur un capital

formé de 10 fois (12 1/2 pour les immeubles ruraux) le prix et les charges annuels.

Quand le bail a une durée de plus de dix-huit ans, il doit en outre être transcrit, cette formalité de la transcription est accomplie moyennant le droit fixe de un franc (loi du 23 mars 1855, art. 12).

Les locations verbales sont aujourd'hui soumises à l'enregistrement (art. 41 de la loi du 23 avril 1871) à moins qu'elles ne dépassent pas 3 ans et que le prix annuel n'excède pas 100 francs. Les déclarations devaient être faites par le bailleur ou le preneur dans les trois mois de l'entrée en jouissance ; sinon ils étaient tenus personnellement et sans recours d'un droit en sus de 50 francs au minimum. La loi du 28 février 1872, (art. 6), a déchargé le preneur de l'obligation de faire cette déclaration ; elle sera remplie à l'avenir par le bailleur qui sera tenu du paiement des droits sauf son recours contre le preneur.

Les droits d'enregistrement (0,20 0/0) deviennent exigibles dans les vingt jours qui suivent l'échéance de chaque terme, et la perception en est continuée jusqu'à ce qu'il ait été déclaré que le bail a cessé ou qu'il a été résilié.

Si le même bailleur avait consenti plusieurs locations verbales dont le prix cumulé dépasse 100 francs, il serait tenu d'en faire la déclaration et de payer les

droits d'enregistrement, mais cette fois sans recours contre ses locataires ¹.

B. — *Impôts.*

Ils doivent en principe être acquittés par le bailleur, et Pothier nous en donne la raison ². « Le propriétaire qui loue son héritage, dit-il, en conserve non seulement la propriété, mais encore la possession et la jouissance ; car il en jouit par son fermier, de qui il reçoit les fermes qui lui tiennent lieu de jouissance et de possession. D'où il suit que c'est le propriétaire qui doit supporter toutes les charges de l'héritage, et non point le fermier, qui ne possède point proprement l'héritage, n'en étant en possession qu'au nom de celui duquel il tient l'héritage à ferme. »

C'est au propriétaire de supporter définitivement la contribution foncière. Mais le locataire est tenu de la payer à l'acquit du bailleur, qui de son côté est obligé de recevoir le montant des quittances de cette

¹ Dans les différents tarifs des droits que nous avons mentionnés, nous laissons de côté le double décime de guerre.

Il est utile, même au point de vue de l'enregistrement de savoir si la responsabilité du locataire au cas d'incendie dérive de son contrat, ou d'une présomption de délit. Est-elle contractuelle, le jugement de condamnation qui interviendra est passible d'un droit de 0,50 0/0 ; est-elle délictuelle le droit est de 0,20 0/0. (Loi du 22 Frimaire an VII, art. 69, et du 27 Ventôse an IX, art. 11).

² Pothier. Louage n° 211.

contribution sur le prix des loyers (art. 147, loi du 3 frimaire, an VII).

Par exception, la contribution personnelle et mobilière et l'impôt des portes et fenêtres (art. 12, loi du 4 frimaire an VII) sont à la charge du locataire. Mais à l'inverse de ce qui a lieu pour l'impôt foncier, l'impôt des portes et fenêtres est exigible contre le propriétaire, sauf son recours contre le locataire. Le bailleur cependant n'a aucun recours pour la part afférente aux ouvertures d'un usage commun, c'est-à-dire qui servent à tous les habitants de la maison. (art. 15, même loi). L'action en recours du bailleur durera pendant 30 ans d'après la règle de l'article 2263 (Paris, 22 juin 1876. S. 1878, II, 259).

Le preneur n'est pas tenu directement du paiement de la cote mobilière, mais il peut, dans certains cas, en devenir responsable. Il doit s'assurer que le locataire ne déménage pas sans avoir acquitté sa contribution personnelle mobilière. S'il s'agit d'un déménagement ordinaire, le propriétaire doit, un mois avant la date de ce déménagement, se faire représenter la quittance de la contribution. Quand le locataire ne l'exhibe pas, le propriétaire a l'obligation de prévenir le percepteur dans les trois jours, faute de quoi il serait tenu personnellement de la dette de son locataire. S'il s'agit d'un déménagement furtif, le locataire doit le faire constater dans les trois jours par le juge de

paix, le maire ou le commissaire de police. Malgré toute déclaration de leur part, les propriétaires qui louent en garni demeurent responsables de la contribution de leur locataire (art. 22 et 23, loi du 21 avril 1832¹).

Les conventions des parties peuvent mettre tous les impôts à la charge du preneur, et c'est ce qui arrive fréquemment pour la contribution foncière. De plus, sans même qu'il y ait aucune stipulation dans le bail, les usages locaux peuvent modifier les obligations fiscales des propriétaires et des locataires (Cassat. 23 mars 1866, S. I, 247).

¹ En matière de patentes la loi du 25 avril 1844 impose les mêmes obligations au bailleur dont le locataire déménage, mais elle limite sa responsabilité au dernier douzième échu et au douzième courant (art. 25).

POSITIONS

I. POSITIONS PRISES DANS LA THÈSE

Droit romain.

I. — Les jurisconsultes romains n'admettaient pas contre les habitants une présomption spéciale de faute au cas d'incendie de la maison.

II. — Il n'existe que deux degrés dans la faute contractuelle : *la culpa lata* et *la culpa levis* qui s'apprécie tantôt *in abstracto* tantôt *in concreto*.

III. — La responsabilité contractuelle donne la mesure de la responsabilité *aquilienne* quand il s'agit d'une faute rentrant dans le contrat.

IV. — L'action de la loi *Aquilïa* peut être exercée après l'action du contrat pour ce qu'elle contient de pénal.

Droit civil.

I. — Le locataire reste pendant toute la durée du bail propriétaire des constructions qu'il a élevées sur le terrain loué.

II. — Le propriétaire qui occupe une partie de la maison louée, peut, sans prouver que le feu n'a pas commencé chez lui, agir en responsabilité contre ses locataires.

III. — L'article 1733 ne limite pas les moyens de preuve permis au preneur pour se décharger de sa responsabilité.

IV. — Le locataire, chez lequel le feu a commencé, n'est tenu que d'une part des dommages-intérêts proportionnelle à la valeur locative de son appartement.

V. — Quand plusieurs locataires prouvent que l'incendie n'a pu commencer chez eux, leur part dans les dommages-intérêts retombe sur le propriétaire.

VI. — Le propriétaire n'a aucun privilège sur l'indemnité due au locataire par l'assureur du risque locatif.

II. POSITIONS PRISES HORS DE LA THÈSE

Droit romain.

I. — *L'infantia* durait jusqu'à l'âge de 7 ans.

II. — Les servitudes prédiales et l'usufruit, même sous Justinien, ne peuvent s'établir par pactes ou stipulations.

III. — Sous Justinien la compensation n'a pas lieu de plein droit, elle est restée judiciaire.

IV. — L'action de dol à un caractère subsidiaire.

Droit civil.

I. — L'héritier réservataire qui renonce à la succession ne doit pas être compté pour le calcul de la réserve.

II. — La communauté constitue un état d'indivision entre les époux.

III. — L'obligation de garantie est de sa nature indivisible.

IV. — L'adjudication sur surenchère du dixième ne détruit pas rétroactivement le droit de l'acquéreur surenchéri.

Droit commercial.

Le porteur d'une lettre de change a un droit exclusif sur la provision.

Droit criminel.

Le contumax n'est pas en état d'interdiction légale.

Droit des gens.

La distance de trois milles adoptée par certains traités ne constitue pas à tous égards la limite de la mer territoriale, son étendue doit être déterminée par la plus forte portée de canon.

Droit international privé.

Les étrangers ne jouissent en France que des droits naturels et des droits civils qu'un texte formel leur accorde.

Vu par le président,

A. BOISTEL.

Vu par le doyen,

COLMET DE SANTERRE.

*Vu et permis d'imprimer le vice-recteur
de l'académie de Paris*

GRÉARD.

TABLE DES MATIÈRES

DROIT ROMAIN

	Pages
INTRODUCTION.	1

PREMIÈRE PARTIE

OBLIGATIONS DU LOCATAIRE EN DEHORS DE TOUTE PERTE OU DÉTÉRIORATION DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE I. — Obligations du locataire.	5
<i>Section I.</i> — Paiement du prix	5
<i>Section II.</i> — Mode de jouissance	15
<i>Section III.</i> — Restitution de la chose louée.	17
CHAPITRE II. — Influence de la sous-location et de la cession de bail sur les obligations du locataire .	23

DEUXIÈME PARTIE

OBLIGATIONS DU LOCATAIRE AU CAS DE PERTE OU DÉTÉRIORATION DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE I. — De l'incendie	27
<i>Section I.</i> — Historique	29
<i>Section II.</i> — Fondement de la responsabilité locative .	35
<i>Section III.</i> — Étendue de la responsabilité locative. . .	42
<i>Section IV.</i> — Comment le locataire peut-il échapper à la responsabilité locative ?	52

	Pages.
<i>Section V.</i> — Modifications apportées à la responsabilité locative par les conventions des parties.	61
<i>Section VI.</i> — Montant des dommages et intérêts que doit payer le locataire.	66
<i>Section VII.</i> — Sanction de la responsabilité locative. .	73
CHAPITRE II. — Des causes de perte ou détériorations autres que l'incendie.	80

DROIT FRANÇAIS

INTRODUCTION	83
------------------------	----

PREMIÈRE PARTIE

OBLIGATIONS DU LOCATAIRE EN DEHORS DE TOUTE PERTE OU DÉTÉRIORATION DE LA MAISON LOUÉE

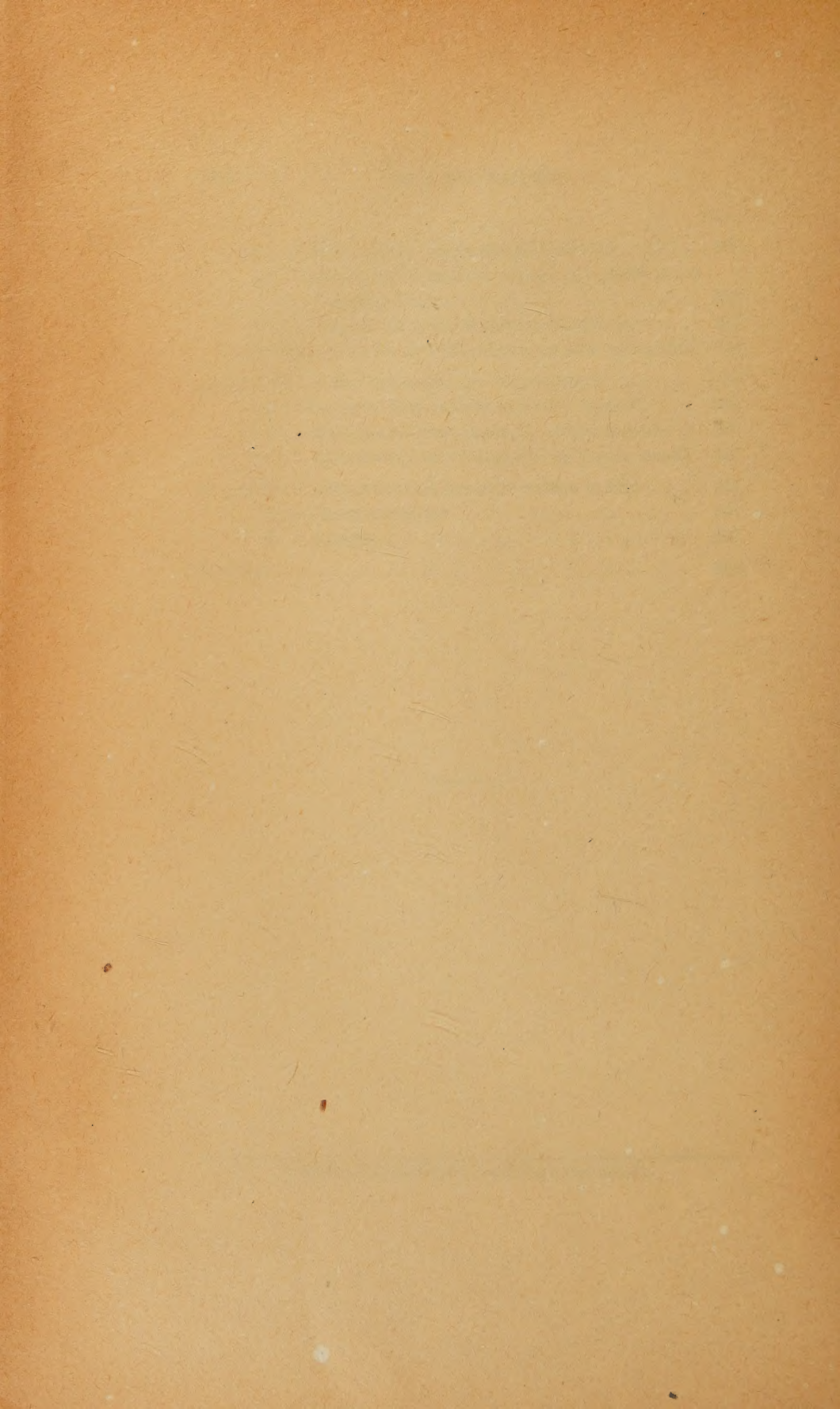
CHAPITRE I. — Des obligations du preneur en général. . .	87
§ I. — Obligation de payer le prix	88
§ II. — Obligation de jouir de la chose en bon père de famille.	92
§ III. — Obligation de restituer la chose louée à la fin du bail.	96
CHAPITRE II. — Obligations du preneur spéciales aux locations d'immeubles bâtis	100
§ I. — Obligations de garnir la maison louée . . .	100
§ II. — Obligation de faire les réparations locatives. .	105
CHAPITRE III. — Influence de la cession de bail et de la sous-location sur les obligations du locataire .	111

DEUXIÈME PARTIE

OBLIGATIONS DU LOCATAIRE EN CAS DE PERTE OU DÉTÉRIORATION
DE LA CHOSE

	Pages.
CHAPITRE I. — Des causes de perte ou détériorations autres que l'incendie	119
§ I. — Fondement et étendue de la responsabilité du locataire.	119
§ II. — Comment le locataire se décharge-t-il de sa responsabilité ?	123
§ III. — Dans quelle mesure le locataire est-il responsable du fait des tiers.	127
§ IV. — Sanction de la responsabilité locative.	131
CHAPITRE II. — De la responsabilité du locataire au cas d'incendie avant la loi du 5 janvier 1883.	133
<i>Section I.</i> — Historique.	134
<i>Section II.</i> — Champ d'application des articles 1733 et 1734.	145
§ I. — S'appliquent-ils en dehors des rapports du locataire et du bailleur ?	145
§ II. — Nos articles peuvent-ils être invoqués par le propriétaire qui habite lui-même une partie de la maison	154
<i>Section III.</i> — De la Preuve que le locataire doit faire pour se soustraire à la responsabilité édictée par l'article 1733.	160
<i>Section IV.</i> — Du cas où il y a plusieurs locataires.	169
<i>Section V.</i> — De l'indemnité due au bailleur	176
<i>Section VI.</i> — Modifications apportées par les conventions des parties à la responsabilité des articles 1733 et 1734.	185
CHAPITRE III. — De la responsabilité du locataire au cas d'incendie depuis la loi du 5 janvier 1883.	189
<i>Section I.</i> — Travaux préparatoires.	189
<i>Section II.</i> — Modifications apportées à la responsabilité locative par la loi de 1883.	203

	Pages.
§ I. — De la preuve exigée par l'article 1733.	203
§ II. — Du cas où le bailleur occupe une partie de la maison louée	205
§ III. — Du cas où il y a plusieurs locataires.	210
<i>Section III.</i> — La loi de 1883 a-t-elle un effet rétroactif?	224
CHAPITRE IV. — De l'assurance du risque locatif.	233
§ I. — Qui peut faire assurer le risque locatif?	234
§ II. — Etendue de l'assurance du risque locatif. . . .	236
§ III. — Attribution de l'indemnité du risque locatif. . . .	241
APPENDICE. — Obligations du locataire envers le fisc.	247
A. — Enregistrement.	247
B. — Impôts.	250
POSITIONS	253



SAINT-AMAND

Imprimerie et stéréotypie de Destenay
